

Avoim viesti pääministeri  
Petteri Orpon hallitukselle

# Asumis kestä- väksi oikeus



Eric Hällström



Avoim viesti  
pääministeri  
Petteri Orpon  
hallitukselle

—

Asumisoikeus  
kestäväksi

Kiitos MEP Sirpa Pietikäisen ja kumppaneiden aloitteen.  
Laki asumisoikeus**yhdistyksistä** on tällä päiväyksellä 29 vuotias.<sup>1</sup>  
Vihdoin olisi sen kunnollisen toimeenpanon aika.

28.11.2023  
Eric Hällström

## Avoin viesti pääministeri Petteri Orpon hallitukselle – Asumisoikeus kestäväksi

**P**etteri Orpon hallitus voisi olla ensimmäinen Suomen hallitus, joka onnistuisi säätämään asumisoikeudet oikeasti kestäviksi kaikille maamme aso-asukkaille, pohjoismaiseen tapaan. Aiemmat hallitukset ovat kyllä luvanneet asumisoikeuden olevan pysyvä, mutta todellisuudessa löperö laki on mahdollistanut aso-yhtiöiden<sup>2</sup> mielivallan ja virheellisen hinnoittelun, joiden takia valtaosa ”pysyvistä” asumisoikeussopimuksista irtisanotaan jo muutaman vuoden ikäisinä<sup>3</sup>.

Nykyinen hallitus päätti lopettaa uusien aso-talojen lainoitamisen ja korkotuen. Yhtiöiden mielestä se johtaa uudisrakentamisen lopettamiseen kokonaan, mutta asukkaiden suhtautuminen on ollut kaksijakoisempi. Valtion tuen lopettaminen uudisrakentamiselta on kyllä herättänyt pelkoa jopa koko aso-järjestelmän lopettamisesta, mutta toisaalta tilanteessa on nähty myös toiveikas positiivinen mahdollisuus nykyisten asukkaiden asumiskulujen alentamiseen jos yhtiöt noudattaisivat aitoa omakustannuseriaatetta ja pidätyisivät ottamasta uutta velkaa ylitse nykyisten asukkaiden maksukyvyyn.

Asukkaiden kannalta kauhistuttavin skenaario on ”kahden kauppa ja kolmannen korvapuusti.” Sen mukaan valtio saisi miljardi euroa pikalyhennyksinä aso-talojen lainoista ja yhtiöt saisivat lakimuutoksen, joka avaa portin asukkaiden vuokralaistamiseen sekä viiden miljardin arvoisten aso-asuntojen muuttamiseen yhtiöiden tahdosta riippuen joko kovanrahan markkinahintaisiksi omistusasunnoiksi tai vuokra-asunnoiksi.

Kauhuskenaarion todennäköisyyttä vahvistaa mm. se, että kyseistä ”kahden kauppaa ja kolmannen korvapuustia” on koitettu jo kahdesti ajaa läpi edellisten hallitusten aikana lakiesityksillä, jotka onneksi saatiin pysäytettyä niiden perustuslainvastaisuuden takia. Asukkaiden oikeuksia puolustivat kanssani ennen

muuta Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry ja perustuslakivaliokunnan kuulemat oikeustieteen professorit.

Vaikka nykyisessä hallitusohjelmassa<sup>4</sup> varaudutaan tulou-  
tuksiin asuntorahastosta ja valtiolla on kieltämättä kova raha-  
pula, en silti haluaisi uskoa tuohon kauhuskenaarioon. On vaikea  
kuvitella, että järkimiehenä tunnettu asuntopolitiikasta vastaava  
ministeri Kai Mykkänen lähtisi asumisoikeuksien leikkaamisen  
saati kumoamisen tielle. Pikemminkin hänen johdettavakseen  
sopisi alussa mainitsemani polku aso-asukkaiden ja -kotien it-  
senäistämiseksi pohjoismaiseen tapaan. Siihen viittaavat mm.  
nämä fiksut ajatukset hänen vaaliesitteessään: *”Vapaus & vastuu  
kulkevat käsi kädessä. Kestävästi hyvinvoivan Suomen tekeminen  
on vastuunkantajien laji. Olen järkipäinen idealisti. Haen enem-  
män ratkaisuja kuin ongelmia.”* Aika näyttää ketkä ja miten to-  
della johtavat politiikassa ja miten suuri on ministerin valta.

Tunnustan ajattelevani samoin kuin ministeri Mykkänen  
noissa lauseissaan. En minäkään haluaisi etsiä ongelmia, mutta  
kun niitä on tullut eteemme etsimättäkin, on ne ja niiden syyt  
tunnistettava, jotta voisi keksiä niihin ratkaisuja. Sattuneesta  
syyistä tunnen tutkijana ja aso-veteraanina asumisoikeusjärjestel-  
mämme melko tarkkaan, niin sen hyvät kuin myös huonot puolet  
ja siksi haluan vastuunkantajien, eli kaikki riskit ottaneiden ja  
kaikki kustannukset maksaneiden asukkaiden puolesta kirjoittaa  
tämän viestini teille, arvoisat ministerit.

Hallitusohjelmassanne on esitetty useita kannatettavia ta-  
voitteita, arvoja ja näkökulmia. Seuraavassa niistä eräitä, vapaasti  
ryhmiteltyinä keskeisten teemojen mukaan. Kuhunkin teemaan  
liittyen olen lisännyt hallitusohjelmalauseiden perään näkökoh-  
tia, jotka tulisi ottaa huomioon vietäessä hallitusohjelmaa käy-  
täntöön asunto- ja asumisoikeuspolitiikassa.

**V**apaus on hallitusohjelmassa yksi tärkeimmistä arvoista:  
*”Valtiovallan tehtävä on tarjota puitteet vapaudelle ja mahdollisuuksille.”*

*”Luodaan edellytyksiä ...suomalaisten hyvinvoinnin ja vapauden lisääntymiselle.”*

*”Hallitus parantaa suomalaisten mahdollisuuksia rakentaa tulevaisuuttaan.”*

*”Hallitus...luottaa ihmisten vapauteen valita itselleen tarkoituksenmukaisin tapa asua.”*

Tulevalla viikolla juhlimme jälleen Suomen itsenäisyyttä ja saamme olla kiitollisia heille, jotka uhrautuivat yhteisen hyvän puolesta. Heitä on paljon kiittäminen myös siitä, että Suomi johtaa eri maiden onnellisuusvertailussa.

Kansalaisten enemmistön onnellisuus perustuu paljon valtiollisen itsenäisyyden aikana mahdollisiksi tulleisiin poliittisiin päätöksiin, jotka johtivat kotien itsenäistymisiin myös kotimaisten toimijoiden määräysvallasta. Kotien itsenäisyyttä lisättiin mm. torppareiden vapautuslailla, asutuslaeilla, maanhankintalailla, rintamamiestonteilla ja Arava-lailla. Tuohon kotien itsenäistämislakien sarjaan voidaan lisätä myös asumisoikeusyhdistyksistä säädetty laki, vaikka sen kunnollinen toimeenpano onkin jätetty toistaiseksi Suomessa toteuttamatta.

Tänään 28.11.2023 tulee kuluneeksi tasan 29 vuotta vähälle huomiolle jätetystä eduskunnan päätöksestä laiksi asukkaiden itsenäisistä asumisoikeusyhdistyksistä.<sup>5</sup> Kyseisellä lailla vuonna 1994 Suomeen perustettu asumisoikeusyhdistysten malli on, yhtä harjoituskohdetta lukuun ottamatta, toiminut hyvin puolenkymmenessä kohteessa ja voisi sopia ratkaisuksi niihin pahoihin ongelmiin, joita on ilmennyt vuosien 1990 ja 2021 asumisoikeuslakien<sup>6</sup> mukaisessa, kohteiden ulkopuolisten yhtiöiden hallitsemassa, maallemme nykyään tyypillisessä, kynnysrahallisen vuokralaisuuden, asumisoikeusjärjestelmässä.

Nykyisin itsenäisten aso-kotien osuus Suomessa on vain yksi prosentti kaikista maamme aso-kodeista. Muissa pohjoismaissa kyseinen itsenäisyys on säädetty sataprosenttisesti kaikille asokodeille jo aikoja sitten, esimerkiksi Ruotsissa jo liki sata vuotta sitten, vuonna 1930. Nykyään siellä on 1 123 000 itsenäistä asumisoikeusasuntoa. Se on yli kaksituhatkertainen määrä Suomeen verrattuna.

Valtiovalta voisi merkittävästi lisätä kotien itsenäistymistä ja asukkaiden onnellisuutta säätämällä kaikki asukkaiden maksamat aso-asunnot itsenäisten, asukkaiden muodostamien, taloudellisten asumisoikeusyhdistysten tai asunto-osuuskuntien hallintaan. Tätä tarkoittava eduskunnan ponsilausuma<sup>7</sup> on odottanut toteutumistaan jo vuosikymmeniä, mutta vielä ei ole tähän mennessä nähty sellaista hallitusta, joka olisi toiminut eduskunnan kyseisen tahdon mukaan. Mutta useita lakihankkeita eduskunnan tahdon vastaisesti on nähty. Niillä on pyritty ikuistamaan ulkopuolisten yhtiöiden määräysvalta ja heikentämään entisestään asukkaiden epävarmaa asumisoikeusturvaa. Onneksi asukkaiden etujärjestö SASO on onnistunut torjumaan edes osan pahimmista pykälistä .

Perustuslakimme velvoittaa valtiovaltaa tukemaan kansalaisia asumisensa itsenäisessä järjestämisessä, suojelemaan asumisoikeusomaisuutta ja perusturvaa sekä kohtelemaan kansalaisia yhdenvertaisesti. Siinä on neljä vahvaa perustetta asukkaiden itsenäisten asumisoikeusyhdistysten mallin tai vastaavan asunto-osuuskuntamallin käyttöönottoon laajalti. Olisi vihdoin aika antaa Suomessakin kaiken taloudellisen riskin ja vastuun kantaneille ja kantaville aso-asukkaille vapaus hallita taloudellisten yhdistystensä puitteissa kohteitaan ja kotejaan. Lainsäätäjä voisi ratkaista myös millä osuudella rakennushankkeet pääomittavien ja asunnot maksavien asukkaiden valitsevat edustajat voisivat osallistua nykyisten aso-yhtiöiden johtoelimiin, vapautuakseen alamaisen asemasta.



**D**emokratia/valta ja osallisuus kuuluvat vapauten  
*”Osallistuminen ja vaikutusmahdollisuudet ovat demokraattisen yhteiskunnan perusta”*

*”Oikeuslaitos, kansalaisyhteiskunta, osallistava demokratia ja luotettava julkinen viranomaistoiminta luovat perustan luottamuksen yhteiskunnalle ja turvalliselle arjelle.”*

*”Demokratiaa, osallisuutta ja luottamusta yhteiskunnassa vahvistetaan.”*

*”Hallitus varmistaa toimillaan demokraattisen oikeusvaltion tulevaisuutta.”*

*”Yhteiskuntamme perustuu demokratiaan. Hallitus vahvistaa demokratiaa, osallisuutta ja luottamusta yhteiskunnassa. Uusia keinoja vaalia näitä perusarvoja tarkastellaan ennakkoluulottomasti.”*

Aso-kohteiden ulkopuolisten yhtiöiden hallitsemassa asumisoikeusjärjestelmässä ei asukkailla ole vapautta merkittävään osallisuuteen, demokratiasta puhumattakaan.<sup>8</sup> Tämä valitettava todellisuus vallitsee virallisestikin käytettyjen peitesanojen ”*asukashallinto*” ja ”*yhteisö*” takana. Todellisuudessa kaiken taloudellisen riskin ja vastuun kantavilla asukkailla ei ole merkittävää valtaa missään kohteiden ulkopuolisten yhtiöiden päätöselimissä. (Kuva 1) Ylintä valtaa käyttävissä, strategisesti tärkeimmät päätökset tekevissä, yhtiökokouksissa ei ole ainuttakaan asukkaiden edustajaa. Yhtiökokousten päätökset toimeenpaneuvissa yhtiöiden hallituksissa on vain määrävähemmistö paikoista yhtiön johdon valitsemille asukasedustajille, joiden sananvapautta on rajoitettu ankarasti.<sup>9</sup> Vaitiolovelvollisuuden lisäksi asukkaiden kustannuksella rakennetut yhtiön mediat viestivät vain ylhäältä alaspäin ja intraverkon asetukset estävät asukkaiden keskinäisviestinnän.

## Kuva 1. Vallan ja vastuun epätasapaino äärimmillään



Miksi demokratia, vallanvapauden ja vastuun tasapainotus ei etene vaikka 95 % ministeriön kyselyyn vastanneista ja kantaa ottaneista tuhansista asukkaista viestitti vuosia sitten, että heillä ei ole riittävästi valtaa asumiskustannuksiin liittyvissä asioissa?<sup>10</sup> Saman, asukkaiden vakavan, viestin on myös asukkaiden etujärjestö SASO<sup>11</sup> tuonut moneen kertaan lainvalmistelijoiden ja päättäjien tietoon jo perustamisajastaan, vuosituhannen alusta, lähtien. Kaikki nämä ”hätähuudot” ja varoitukset, kuten myös Ylen MOT-raportit,<sup>12</sup> on vastuullisten taholla ohitettu tylästi vaieten.

Kohteiden ulkopuolinen omistus ja valta käyvät yhdessä kohti miljardien arvoisen, asukkailla maksatetun, asuntomassan tuottamaa tähtitieteellisen suurta voittoa, aluksi arvonkorotuksina ja sitten myyntivoitoina. Kolmen suurimman yksityisen yhtiön minimaalisille sijoituksille, vajaasta eurosta muutamaan kymmeneen euroon asuntoa kohti,<sup>13</sup> syntyvän sijoitetun pääoman tuotto prosentiksi (ROI) syntyy huikeat yli 300 000 prosenttia. Siinäpä aihetta kerrakseen pitää asukkaat kaukana strategisesta vallasta. Asumisoikeuksien irtisanomisyrietykset ovat todellisia.<sup>14</sup>

Aso-systeemi kaipasi todellakin ministeri Mykkäsen linjasta: *”Vapaus & vastuu kulkevat käsi kädessä. Kestävästi hyvinvoivan Suomen tekeminen on vastuunkantajien laji.*

**K**estävä talous on aiheellisesti hallituksen huolena ja se tulee hallitusohjelmassa esille monin lausein, myös kansalaisten toimeentulon kannalta katsoen:

*”Välittävässä Suomessa ihmisillä on mahdollisuus ... pärjätä palkallaan tai eläkkeellään ja elää turvassa.”*

*”Hyvinvoinnin perusta on kestävä talous... Hallitus takaa kansalaisten ostovoiman ja arjen kustannusten kohtuullisuuden.”*

*”Suomalaisten ylivelkaantumista torjutaan.”*

*”Ylivelkaantumista ennaltaehkäistään ja jo ylivelkaantuneita autetaan.”*

*”Hallituksen tavoitteena on parantaa suomalaisten elintasoa... ja kääntää hyvinvointia uhkaava velkaantumiskehitys.”*

*”Kestävä hyvinvointi perustuu... yhdenvertaisuuden ja tasa-arvon periaatteille.”*

*”Hallituksen tavoitteena on kasvattaa kotitalouksien ostovoimaa ja huomioida vaikutukset arjen kustannuksiin päätöksissään.”*

Vaatimattomasti hyvinvoivien suomalaisten talousviisautta kuvastaa vanha sanonta: *”Ei ne suuret tulot, vaan pienet menot.”* Suurimmalla osalla väestöä on ollut onni syntyä tai muuten päästä omistusasujiksi. Se on, yleensä suhteellisen pienine menoineen, osoittautunut myös monille eläköityneille pelastukseksi vuositulojen puoliintuessa. Valitettavasti kaikilla maamme asukkailla ei ole ollut mahdollisuutta syntyä tai muuten päästä omistusasujiksi. Valtaosa maamme aso-asukkaista kuuluu näihin, sosioekonomisin syin väli(malli)in pudonneisiin.

Aso-asumisen hinnoittelu trendeineen osoittaa, että virallisestikin *”kohtuuhintaiseksi”* ja *”edulliseksi”* kehuttu asumisoikeusasuminen tulee todellisuudessa ajan myötä kaksi kertaa kalliimmaksi kuin omistusasuminen yhtiövastikkeineen ja lainanhoidomenoineen. Kun tuota tuplataakkaa joutuvat maksamaan tyyppillisesti sosioekonomisin perustein valitut aso-asukkaat, on yhtälö lähes mahdoton. Siinä ei auta vaikka pienentäisi menonsa kurjuuden kielekkeelle saakka sillä menot vain kasvavat

loputtomasti systeemin sydämettömyydestä ja yhtiöiden ylimielisyydestä johtuen.

Yhteiskunnan, yritysten, ruokakuntien ja yksilöiden talouksien kestävyys riippuvat toisistaan niin hyvässä kuin myös pahassa, niin tulojen kuin myös menojen osalta. Kun aso-asukkaiden talous ei kestä saman asunnon pakollista maksamista kahden kertaan, on heidän pakko vähentää radikaalisti hankintojaan muiden toimialojen yrityksiltä viimeistään siinä vaiheessa kun osamaksuvelkojen hoitaminen tyhjentää tilin. Kun talous ei enää kestä, loppuu myös asumisoikeuden kestävyys, joudut varattomana tyhjän päälle ja eteen tulee pakkomuutto pois kohteesta sekä systeemistä, jonka rakentamista saatoit olla rahoittamassa jopa vuosikymmeniä.

Aso-asukkaiden poismuuttoaikeiden tutkimusti tärkein syy on korkeat asumiskustannukset.<sup>15</sup> Etenkin asumisuran tulevien kokonaiskustannusten pitäminen pimennossa asukailta, on merkittävästi lisännyt lähtöaikeita ja myös lähtemisiä.

Tilastokeskuksen vuoden 2019 kyselyn antamien viitteiden mukaan jopa noin viidennes,  $\approx 19\,000$ , maamme asumisoikeusasukaista kokee asumiskustannuksensa suuresti rasittaviksi. SASO:n kysely vuodelta 2023 vahvistaa kyseisen tuloksen ja osoittaa liki kaikkien halua jatkaa asumisoikeusjärjestelmässä, mikäli asukkaiden maksuhistoria otettaisiin käyttöön asumisuran ylihinnoittelun välttämiseksi.<sup>16</sup>

## Kuva 2. Maksuhistorian käyttöönoton vaikutus jatkoaikeisiin



**Y**lisukupolvisuus on erinomaisen tärkeää kauaskatseisuutta ja vastuullisuutta, jota hallitusohjelma lupaa seuraavasti: *”On tärkeää, että Suomena löydämme näkymän siitä, millaisen maan haluamme tuleville sukupolville rakentaa.”* *”Mahdollisuudet menestykseen ja hyvinvointiin turvataan ylisukupolvisesti.”* *”Kyse on ylisukupolvisen oikeudenmukaisuuden turvaamisesta.”*

Kyse on siis myös ylisukupolvisen asumisoikeuden turvaamisesta. Mutta miten sen turvaat jos ja kun se ei ole ollut turvattuna vanhemmillekaan aso-asukkaille? Suomalainen asumisoikeusjärjestelmä nykyisellään ei lupauksista huolimatta, yhdistyspoikkeusta lukuun ottamatta, näytä käytännössä suovan asumisoikeuden pysyvyyttä ja perinnöksi annettavuutta. Oikeuden siirtomahdollisuus jälkipolvelle on katkennut tyypillisesti jo siihen, että useimmat lapsiperheet ovat muuttaneet pois aso-järjestelmästä omistusasuntoon, jossa pitkä asumisura tulee puolta halvemmaksi ja yleensä edes mahdolliseksi.

Asumisen hallintamuotojen ylisukupolvista periytyvyyttä on tutkittu ja omistusasujilla se on voimakasta. Asunnon hallintamuodolla on myös suuri ihmisten taloudellisesti eriarvoisuutta selittävä vaikutus.<sup>17</sup> Oikeus turvalliseen asumiseen ilman tahdonvastaista muuttokierrettä ja elämää kutistavaa kustannuskierrettä on omistusasujien lapsille tyypillisesti mahdollista. Samaa ei voi sanoa vuokralaisten eikä myöskään asumisoikeusasukkaiden lasten tulevaisuudesta. Asuntopolitiikalla ja nyt etenkin asumisoikeuspolitiikalla on mahdollisuus vaikuttaa siihen, millaista tulevaisuutta rakennamme nuorisollemme. Päätämmekö lisätä vai vähentää eriarvoisuutta, se riippuu mm. siitä rakennetaanko asumisoikeusjärjestelmästä itsenäisten yhteisöjen hallitsemaa asumista vai jatketaanko nykyisellä kynnysrahallisen vuokralaisuuden linjalla.

Kotien ja kohteiden itsenäisyys, taloudellisen asukasyhteisön hallitsemana, on paras tae asumisoikeuden kestävyydelle omistusasumisen tapaan. Viime vuosina on Suomessa vuokralaisuus lisääntynyt kuten myös taloudellinen eriarvoisuus. Asumisen hallintamuodoilla on siinä ratkaiseva vaikutus.

Ulkopuolisten yhtiöiden hallitsemassa aso-mallissa on nuoria petetty. Luvatus omistusasunnonkaltaisuuden sijasta heille onkin annettu vuokra-asunnon kaltainen asunto, eikä todella kestävää välimallin asumisoikeutta. Lupaus irtisanomissuojan antamasta pysyvyydestä on mitätöity asumisuran kohtuuttomalla ylihinnonnella. ”Omakustannuseriaatteesta” viestiminen

on paljastunut vasta useamman asumisvuoden jälkeen harhautukseksi. Kyse ei olekaan yleisen käsityksen mukaisesti lainoituskohdekohtaisesta omakustannusperiaatteesta, vaan kohteen ulkopuolinen isännöintiyhtiö laskeekin omia kustannuksiaan valtakunnallisella tasolla, kattaen sillä yhtiön kaikki menot, joista 80 % on liikesalaisuutena avaamattomia asukkaille ja joiden joukossa on myös uusien kohteiden rakentamiskustannukset.

Jos aso-systeemiä hinnoitteluineen ei korjata oikeudenmukaiseksi, olisi se uskomatonta ymmärtämättömyyttä järjestelmän ja rakennuskannan kaikki kustannukset raskaimman mukaan, yli aitojen omakustannusten, maksaneita aso-veteraaneja sekä heidän lapsiaan kohtaan.

Se mitä on tehty aiemmalle nuorisolle ja tehdään nykyisille aikuisille, etenkin ikäihmisille, kertoo paljon siitä miten suhtaudutaan ihmisiin yleensä. Jos jätämme voimaan systeemin, jonka tiedämme pettäneen nuoria aiemmin, niin sama sydämetön systeemi, ellei sitä korjata, pettää myös nykyisiä ja tulevia nuoria.

Professori Juhani Laurinkari toteaa Ympäristöministeriölle tekemässään raportissa, että tutkimuksen perusteella *”voidaan kyseenalaistaa asumisoikeusjärjestelmän sopivuus nykyisellään nimenomaan lapsiperheiden pitkäaikaiseen käyttöön.”*<sup>18</sup> Suurimpana syynä tähän on nimenomaan pitkän asumisuran kohtuuton hinnoittelu, joka pakottaa etenkin lapsiperheitä katsomaan tulevaisuuttaan ylisukupolvisesti ja hakeutumaan omistusasujiksi.

Niin lasten ja nuorten, kuin myös vanhempien hyvinvoinnin kannalta vuokra- ja aso-järjestelmissä on asumismenojen suuruus ratkaisevaa, sillä se vie suurimman osan perheiden tuloista.

Asumisen hallintamuotoja ja niiden kustannuksia vertailtaessa on normaalia ja viisasta, että vertailua tehdään myös pitkän asumisuran kokonaiskustannusten osalta. Siitä huolimatta yhtiöt, ministeriö ja ARA katsovat asumisen hintaa vain likikatteisesti kuukausitason ilmiönä ja todistelevat sillä omistusvaihtoehtoa tuplasti kalliimpaa aso-asumisuraa kohtuuhintaiseksi.

Vuoden 2021 asumisoikeuslain perusturvavaikutukset ministeriö jätti arvioimatta vaikka SASO oli monta vuotta viestinyt perusturvaongelmasta. Oikeustieteen professori Mikael Hidén huomautti perustuslakivaliokunnalle perusturvavaikutusten arvioinnin puuttumisesta, mutta siitä huolimatta laki runnottiin kiireellä eduskunnan läpi ja voimaan.<sup>19</sup>

Edellä todetusta johtuen on erittäin tärkeää viedä Orpon hallituksen todella tarpeellinen ylisukupolvinen katsanto läpi koko hallintokoneiston ja tietenkin myös likikatteiseen lainsäädäntöön, joka on johtanut järjestelmän aikana kymmenien tuhansien aso-asukkaiden perusturvan vaarantumiseen ylisukupolvisesti.

**A**ito kilpailu on markkinatalouden vahvuus, josta hallitus-ohjelmassa todetaan mm. näin:  
*”Tavoitteena on reilun ja avoimen kilpailun edistäminen.”*  
*”Valvotaan kilpailua terävämmin ja turvataan kuluttajan oikeudet”*

Valitettavasti kilpailu ei ole aina aitoa eikä tervettä. Siitä syystä meillä on kilpailulainsäädäntö, joka kieltää määräävän markkina-aseman väärinkäytön ja kilpailevien yritysten väliset keskinäiset sopimukset ja menettelyt kilpailun rajoittamiseksi eli kartellit. Yksi tuoreimmista tapauksista on isännöintiyhtiöiden hintakartelli, josta markkinaoikeus tuomitsi alan toimijoille viiden miljoonan euron seuraamusmaksun.<sup>20</sup>

Kilpailu- ja kuluttajaviraston ohjeissa todetaan, että *”Myös yhteisymmärrys yhteisestä toimintalinjasta merkitsee sopimusta. Sopimuksen ei tarvitse olla kirjallisesti dokumentoitu.”* Tällä perusteella myös aso-yhtiöiden etujärjestö Suomen Asumisoikeusyhdistys SAY:n lainsäädännön valmistelijoihin ja kansanedustajiin kohdistuva hinnoittelujärjestelmää koskeva lobbaus voitaisiin tulkita kilpailulain vastaiseksi. Mutta säännöt ovat niin kuin ne luetaan ja kun yhdenmukainen hinnoitteluperiaate on saatu kirjoitetuksi virallisiin säädöksiin, se lakkaakin olemasta nykyisen kilpailulain vastaista. Konkreettisenä esimerkkinä tästä on asumisoikeusasumisen hinnan määrittely ja vertailu vain kuukausitasolla, mikä on osoittautunut kuluttajamaksajille erittäin kalliiksi yhtiöiden, lainvalmistelijoiden ja poliitikkojen väliseksi ”sopimukseksi”, vaikka he eivät olisi tietäneet mitä tekivät.

Kun nykyään aso-asumisuran kokonaishinta ja asunnon rakentamiskustannuksen osuus, siis valtaosa hinnasta, salataan kuluttajamaksajilta, tekee se mahdottomaksi vertailla tarkasti aso-asunnon hintaa omistusasunnon hintaan. Näin rajoitetaan eri asumisvaihtoehtojen reilua ja avointa kilpailua. Sama rajoite vallitsee myös aso-järjestelmän sisällä, sillä asunto- ja maksajakohtaisten kokonaisvastuiden määriä pidetään liikesalaisuuksina ja tulevat maksut ilmoitetaan maksajille vain vuosi kerrallaan parin kuukauden ennakolla. Salaus tehdään *”tasauksen”* nimissä.

Kartoittaessaan aso-järjestelmän riskitekijöitä, ministeriö jätti, varoituksestani huolimatta, tarkastelunsa ulkopuolelle yhdistysomisteiset asokohteet. Näin se esti itseään ja muita vertailemasta eri omistustaustaisten aso-asuntojen ja niissä elettyjen asumisurien kokonaishintoja keskenään. Samalla jäi pimentoon omistajataustan ratkaiseva merkitys asumisen hinnan määräytymisessä ja mahdollisuus välttyä siitä aiheutuvilta riskeiltä.

Reilussa ja avoimessa kilpailussa tulee noudattaa myös kuluttajansuojalakia.<sup>21</sup> Lain mukaan viestinnällä ei saa aiheuttaa sekaannusta, joka harhauttaisi vastaanottajan tekemään etunsa vastaisen päätöksen. Jo maamme asumisoikeusjärjestelmän alusta asti ovat kansalaiset kansanedustajista asukkaisiin saakka joutuneet sekaannuksen valtaan sillä järjestelmän kerrottiin tuodun Ruotsista, mutta sitä ei kerrottu selvästi, että hallintamalli säädettiin Suomessa aivan muuksi.<sup>22</sup>

Kuluttajansuojalaki kieltää antamasta totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja, mutta siitä huolimatta aso-järjestelmän väitetään olevan *"yleishyödyllinen, voittoa tavoittelematon, jossa on asukashallinto."* Aso-asunnon väitetään olevan *"pysyvä, edullinen, omakustannushintainen, omistusasunnon kaltainen ja perinnöksi annettava."* Nämä kaikki väitteet on usein osoitettu harhaanjohtaviksi, mutta silti niitä käytetään edelleen.

Tutkimuksin on osoitettu, että varsin yleisesti aso-asukkaat ovat kokeneet tulleen harhautetuiksi ja sen huomattuaan lähtivät hakeutumaan pois aso-asunnosta, useimmat omistusasuntoon. Monille harhautuminen on aiheuttanut taloudellisen menetyksen heidän rahoittaessaan aso-yhtiöille jääviä asuntoja vaikka olisivat kyseisinä vuosina voineet maksaa omaakin asuntoa, jos olisivat tienneet ajoissa totuuden aso-systeemistä. Harhauttava aso-markkinointi on ollut epävertvettä kilpailua, josta asukkaiden lisäksi ovat jossain määrin voineet kärsiä myös omistusasuntojen myyjät ja vuokranantajat.

Jos halutaan aitoa kilpailua aso-järjestelmän sisälle ja suunnittelun, lainoituksen, rakennuttamisen, rakentamisen, isännöinnin, ja huollon alihankintamarkkinoille, on se saavutettavissa säätämällä asukkaiden maksamat kohteet asukkaiden taloudellisille yhdistyksille. Ne tulisivat tahoillaan lisäämään avointa ja reilua markkinatalouskilpailua ja hankintoja, jotka korvaisivat nykyisten kohteiden ulkopuolisten mammuttiyhtiöiden ja konsernien ylihintaiset sisäiset ja salaiset hankinnat.

OECD:n tilastojen mukaan Suomessa oli vuonna 2018 vuokra- ja omistusasumisen tulo-osuuksien ero huippuluokkaa ja kaikista korkein suhteellinen vuokrataso. Tämäkin taitaa pitkälti selittyä terveen kilpailun puutteella. Reilua kilpailua ei ole sekään, että aso-yhtiöt pelaavat asukkaiden rahoilla ilman omaa riskiä. Saivat jopa lainkin, jolla yhtiön riskillinen pääoma kerätään vallattomilta asukkailta. Tämä epäreiluus meni lakiin vaikka sitä vastustivat SASO:n lisäksi kirjanpitolautakunta ja oikeusministeriö. Varmaankin myös aso-yhtiöiden kilpailijat olisivat vastustaneet sitä, että eräät yhtiöt saavat taseensa kilpailukykyisemmäksi asukkaiden rahoilla.



**T**ietoperustainen lainsäädäntö haasteineen ja mahdollisuuksineen on onneksi hallituksen ohjelmassa vahvasti esillä:

*”Politiikkatoimien valmistelu perustuu poikkihallinnolliseen työtöteeseen.”*

*”Tiedeyhteisön asiantuntemusta hyödynnetään laajasti.”*

*”Hallitus edistää tietoon perustuvaa päätöksentekoa jatkamalla perus- ja ihmisoikeuksien viranomaisraportointia ja seuranta.”*

*”Hallitus hyödyntää yhteiskunnallisia tietovarantoja ja tutkittua tietoa aktiivisesti päätöksenteossa.”*

*Hallitus edistää lainvalmistelun laadukasta ja tietoperusteista vaikutusarviointia.”*

*”Ajantasainen ja toimiva lainsäädäntö turvaa yhteiskunnan vakautta ja suojaaa yksilöiden perusoikeuksia.”*

*”Suomi on luottamuksen yhteiskunta, jossa toteutuvat turvallisuus ja oikeudenmukaisuus. Oikeusvaltio on yhteiskunnan selkäranka. Viranomaiset luovat edellytyksiä hyvälle arjelle... Suomi edistää kaikessa toiminnassaan demokratian, kansalaisyhteiskunnan, perus- ja ihmisoikeuksien sekä oikeusvaltion periaatteita.”*

*”Hallitus vahvistaa oikeusvaltion perusrakenteita valmistelemalla ja paneamalla täytäntöön Suomen neljännen kansallisen perus- ja ihmisoikeustoimintaohjelman.”*

Tietoperustaisuutta lainsäädäntötyössä tulee todellakin lisätä nopeasti. Esimerkiksi aso-lainsäädännön valmistelussa on sokeasti luotettu yhtiöiden lobbareihin ja jopa niinkin vakavassa asiassa kuin pysyviksi luvattujen asumisoikeuksien irtisanomisessa yhtiön niin halutessa ja kevein perustein. Irtisanomisen mahdollistavia pykälä perusteltiin vaikeudella saada remonttilainaa rahalaitoksilta jos asukkailla on pysyvä aso-status, joka estää irtisanomisen. MOT-raportissa kävi ilmi, ettei rahalaitokset olleet asettaneet tuollaista ehtoa lainoitukselle. Kyseiset lakipykälät saatiin viimeingassa pois vuoden 2021-asumisoikeuslaista ennen sen ratkaisevaa käsittelyä eduskunnassa. SASO:n ja perustuslakivaliokunnan kuulemien oikeusoppineiden vaikutus oli ratkaiseva.

Toisena yhtä tuoreena esimerkkinä tietoon perustumattomasta asumisoikeuslainsäädännöstä olkoon vuoden 2021 tapahtumat. Kun perustuslakivaliokunnan kuulemma oikeustieteen professori Mikael Hidén huomautti lain perusturvavaikutusten arvioinnin puuttumisesta, kierrätettiin lakiesitys muodollisesti pikavauhtia valtioneuvostossa ja ministeriössä, mutta saamatta vielä kukaan tietoa lain mahdollisista perusturvavaikutuksista.

Hidénin toinen huomautus sivuutettiin ja laki lähetettiin vakavine puutteineen hyväksyttäväksi isossa salissa.

Kolmanneksi esimerkiksi nostan ympäristöministeriön haluttomuuden tehdä poikkihallinnollista yhteistyötä oikeusministeriön kanssa. Tämä on ilmennyt mm. siinä, ettei asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseen ole otettu mukaan oikeusministeriötä vaikka kyse on oikeudellisista asioista ja asumisoikeusyhdistysten asiat kuuluvat oikeusministeriölle.

Neljänneksi esimerkiksi nostan SASO:n aso-asumisen kalleudesta, asukkaiden jaksamisesta ja lähtöjen syistä eri vuosina tuotetun ainutlaatuisen tietoaineiston, jolla ei näytä olleen mitään vaikutusta lainvalmisteluun. Niin ovat ongelmat päässeet pahenemaan entisestään.

SASO:n tutkimusyhteistyöllä on ARA:n tilastoihin saatu erittäin relevanttia yhtiötarkkuista vertailutietoa aiempien summissa laskettujen keskiarvojen tilalle. Yhä puuttuvat vertailut aso-yhdistyksiin.

Tilastokeskuksen kanssa SASO on jalostanut raportointia, joka kertoo kuinka raskaasti asukkaat kokevat asumismenot. Nämäkin tiedot on toimitettu lainvalmistelijoille, mutta lakiehdotuksista päätellen tietoja ei ole hyödynnetty lainkaan. Lainvalmisteluun tilattujen tutkimusten toimeksiannoilla on pyritty ohjaamaan tuloksia haluttuun suuntaan<sup>23</sup>.

Viranomaiset eivät ole saaneet kolmeen kymmeneen vuoteen sovittua Tilastokeskuksen kanssa tutkimusten kehittämisestä niin, että asumisoikeusasukkaat olisi ilman erillisajoja edes eroteltavissa vuokralaisista, omistusasujista ja muista omaksi hallintamuotoryhmäkseen. Tästä voidaan päätellä, ettei lainvalmistelijoita ole kiinnostanut nähdä eri hallintamuotojen välisiä eroja koko laajuudessaan. He ovat tyytyneet enimmäkseen vain asoyhtiöiden ARA:lle antamiin tietoihin ja aso-asumisen keskiarvohintojen vertailuun vain suhteessa vuokra-asumiseen, vaikka ”välimallin” vertailukohdانا pitäisi olla myös omistusvaihtoehdon.

Koskapa asumisuran kumulatiivinen hinta näyttää muodostuneen kriittisimmäksi piirteeksi suomalaisessa, ulkopuolisten yhtiöiden hallitsemassa, aso-järjestelmässä, olisi ongelmien ratkomisen kannalta erittäin antoisaa tutkia miten ja miksi on asian laita yhdistysten ja osuuskuntien kohdeissa niin Suomessa kuin myös ulkomailla.

Hallituksen lupaus tietoperustaisuuden lisäämisestä lainsäädännössä tulee todelliseen tarpeeseen. Oikeudenmukaisuuden tähden olisi tuollainen laadun kohotus syytä viedä läpi myös jo hyväksytyjen lakien osalta, perusturvariskien poistamiseksi, osana kansallista perus- ja ihmisoikeustoimintaohjelmaa.

**R**ehellinen ratkaisu. Sitä juuri nyt tarvitaan ja odotetaan Orpon hallitukselta, jonka ohjelmassa tämä lause herättää suuria odotuksia: *”Välittävä Suomi rakentuu konkreettisista ja rehellisistä ratkaisuista.”*

Monissa aiemmissa ratkaisuissa asumisoikeusjärjestelmän rakentamiseksi Suomeen ei todellakaan ole välitetty maksaja-asukkaiden oikeudesta pysyvästi kohtuuhintaiseen asuntoon.

Rehellisyyden puutetta on nähty alusta asti. Yhtiöt kaappasivat vallan järjestelmässä, jonka talojen luvattiin olevan asukkaiden muodostamien yhdistysten omistuksessa. Yhtiöt ajoivat läpi lain, jossa osingoille ei ollut säädetty edes ylärajaa vaikka tuloverolaki kieltää yleishyödyllisiksi nimetyiltä voittojen keräämisen kokonaan. Asukkaista välittämättä samaiseen lakiin ei laitettu takarajaa, mihin mennessä alkupääomana käytetty aso-maksu tulee palauttaa poismuuttajille. Nuo molemmat viimeksi mainitut virheet korjattiin vasta kun SASO puuttui asiaan.

**TÄHÄN ASO-MAKSUN RISKILLISEKSI SÄÄTÄMISESTÄ OIKEUSMIISTERIÖN, KIRJANPITOLAUTAMUNNA JA SASON VASTUSTUKSESTA HUOLIMATTA**

Jo järjestelmän ollessa vasta teini-iässä, suurimmat aso-yhtiöt puuhasivat, asukkaille koituvista ongelmista välittämättä, aso-järjestelmän purkamista yhdessä Valtiovarainministeriön kanssa.<sup>24</sup>

Tuorein samansuuntainen esimerkki epärehellisestä ”ratkaisusta” on ollut yhtiöiden yritys päästä lakkauttamaan asumisoikeuksia, mikä mahdollistaisi asukkaiden maksamien asuntojen ja yhtiön osakkeiden myymisen mahdollisimman kovaan hintaan ja vuokrien korottamisen entistä rajottomammin. Kyseinen hanke on naamioitu mukamas vain muutamien harvojen kannattamattomien syrjäseutukohteiden vapauttamiseksi rajoituksista etteivät ne rasittaisi yhtiön ja asukkaiden taloutta.

Samoihin aikoihin tehtiin kuitenkin selvitys kaikkien valtion aso-lainojen pikalyhennysten tuotoista ja paljastui hankkeen rinnastaminen vuokratalojen rajoituksista vapauttamisiin, jossa kyse oli tuhansista asunnoista. Lisäksi rajoituksista vapauttamisen ehdot oli laadittu niin löyhiksi, että ne olisi täytettävissä varsin helposti.<sup>25</sup>

Tuollaista ”ratkaisua”, jossa yhtiöt ovat saaneet haltuunsa asukkaiden maksamat, yhteensä noin viiden miljardin arvoiset asunnot, ei voida sanoa rehelliseksi ratkaisuksi. Se on pikemminkin johtanut nyt todellista oikeudenmukaista ratkaisua vaativaan asukaspakoon ja sitkeimpien aso-veteraanien lähtölaskentaan. Rakennuttamisesta ja isännöinnistä asukkailta vaadittu, asukkaiden maksama viiden miljardin omaisuus on kohtuuton.

Voisiko oikeasti rehellinen ratkaisu olla nyt muuta kuin tuon vääryyden pysäyttämistä, purkamista ja asukkaiden suojelemista asumisuran törkeältä ylilaskutukselta? Tehtävä ei ole mahdoton jos poliittista tahtoa ja rohkeutta riittää. Mallia voi ottaa oikeudenmukaisesti toimivista asukasyhdistysten hallitsemista kohteista esimerkiksi Suomesta ja muista pohjoismaista.

Jos vuokra-asumisen ja omistusasumisen väliin halutaan aidosti yhteisöllinen hallintomalli, niin silloin on uskallettava päivittää hallinto verrokkien tasolle ja säätää kaikille tasoille päättäviin elimiin maksajille määränemistä ja edustajien valintaan demokraattiset vaalit.

Asuntopoliittinen vaikuttaja Matti Vanhanen sanoi aikoinaan SASO:n johtohenkilöitä tavatessaan: *"Järjestelmää luotaessa ajateltiin, että omistuskysymykseen palataan sitten kun lainat on maksettu."* Monien talojen lainat on jo maksettu, mutta omistuskysymykseen ei ole parlamentissa palattu. Ainut keskustelu tästä aiheesta käytiin eduskunnassa järjestelmän alkuvuosina ja sen pohjalta syntynyt eduskunnan ponsilausuma on edelleen "viimeisin sana".<sup>26</sup> Sitä eduskunnan tahtoa rikkova ulkopuolisten yhtiöiden ylivallan ja kaiken asukkailla maksetun omaisuuden omiminen ilman avointa demokraattista käsittelyä on epärehellistä jos mikä. Alun perin tavoitellun aso-yhdistyslain ja aso-yhdistysjärjestelmän syrjäyttäminen toisella, sen vaikutuksen käytännössä syrjäyttävällä lailla tuo väistämättä mieleen ajattelija Samuli Parosen aforismin: *"Mitä enemmän lakeja, sitä laillisemmin ne voivat tehdä sen."* Syntyi kaksi eri aso-lakia ja kaksi eri aso-järjestelmää, joista vain toinen, se roimasti tuottoisampi, pantiin toimeen toisissaan, maksajien jaksamista ajattelematta.

Tähänastinen kokemus asumisoikeuslainsäädännöstä on osoittanut, että isot linjat ja monet pykälät on ideoitu yhtiöissä, ministeriö kirjoittanut ne juridiseen muotoon lain perusturvavaikutuksia arvioimatta, valtioneuvosto ja kansanedustajien enemmistö ei ennättänyt perehtymään ehdotukseen vaan luotti esittelijään ja äänesti esityksen kiireellisenä voimaan.

Allekirjoittaneen ja SASO:n ehdottamat rehelliset ratkaisut ovat luetavissa tästä viestistä lähteineen ja linkkeineen. Tehkää hyvin.

Eric Hällström

Itsenäisyystaistelija, Suomen Valkoisen Ruusun ritari

Suomen Asumisoikeusasukkaat SASO ry:n kunniapuheenjohtaja

## Asumisoikeusasunto tulee ajan myötä kalliiksi

Aso-asunto tulee paljon kalliimmaksi kuin omistusasunto lainakuluineen. Asumisoikeus- eli aso-asunnon luvattiin olevan pysyvä, omistusasuntoon verrattava, jopa perinnöksi annettava ja tarkoitettu välimalliksi niille, joiden taloudelliset taustat ja tulot eivät riitä omistusasuntoon mutta ovat toisaalta liian suuret kaupungin vuokra-asuntoon. Uskottavuuden lisäämiseksi sen luvattiin olevan edullinen ja omakustannushintainen vastikkeineen ja asukashallintoineen. Todellisuudessa aso-asunto tulee ajan myötä paljon kalliimmaksi kuin omistusasunto lainakuluineen.

Aso-yhtiöiden kustannuksia kauimmin maksaneille aso-veteraaneille tulevaisuus näyttää synkältä, sillä asukkaiden maksuhistoria ei merkitse mitään. Asukkaat joutuvat maksamaan loputtomasti nousevaa kuukausihintaa vuokralaisten tapaan, vaikka he ovat maksaneet alkupääomana 15 prosenttia rakentamiskuluista ja kaikki muutkin yhtiön menot. Eläköityessä ja vuositulojen puolittuessa asumiskulun loppu nousu käy mahdottoman raskaaksi.

Tilastokeskuksen mukaan asumisestaan yli 30 prosenttia nettotuloistaan maksavien osuus on aso-asukkailla korkeampi kuin muissa asunnon hallintamuodoissa. Aineisto antaa viitteitä, että Suomessa jopa 19 000 aso- asukasta kokee asumiskulut suuresti rasittaviksi.

Sanna Marinin hallitus lupasi aso-asumisen kohtuuhintaisuuden vahvistamista, mutta vuoden 2021 laki vahvistikin mahdollisuudet entistä hurjempaan hinnoitteluun.

Lailla tulisi säätää asumisen hinnoittelu täysin näkyväksi ja estää uusien kohteiden ja markkinalähtöisten myynti- ja käyttöarvonousujen maksattaminen nykyisillä asukkailla luvattun omakustannusperiaatteen vastaisina. Kokonaishinnan ylikertymän aiheuttamat akuutit ja vakavat perusturvariskit olisi otettava vakavasti – kuten maamme perustuslaki edellyttää.

Eric Hällström Yhteiskuntatieteiden lisensiaatti  
Kunniapuheenjohtaja, Suomen asumisoikeusasukkaat ry

## Helsingin Sanomat 4.9.2020 LIITE 2

# Asumisoikeuden todellinen hinta mitätöi irtisanomissuojan

Jatkuvat poismuutot suurimpien valtakunnallisten yhtiöiden kohteista johtuvat yleensä siitä, että asukkaat haluavat oikeasti pysyvän eli taloudellisesti ja kauaskatseisesti kestävästä asumisratkaisusta.

Jari Riskilä antoi mielipidekirjoituksessaan (HS 23.8.) vajavaisen kuvan asumisoikeusasumisen (aso) hintatasosta. Tarkempi kuva toisi esiin eri yhtiöiden väliset suuret hintaerot. Esimerkiksi Helsingin kaupungin aso-yhtiön HASO:n kuukausivastikkeet ovat noin kolmanneksen edullisempia kuin maan suurimman aso-isännöintiyhtiön Asuntosäätiön vastikkeet Helsingissä. Keskikokoisessa asunnossa tuo ero merkitsee vuositasolla noin paria tuhatta euroa.

Lisäksi Riskilän käyttämistä laskelmista oli jätetty pois asumisoikeusmaksun lyhennykset ja korot sekä asukkaiden itsensä kustantamat, usein suuretkin remontit, joista ei tyypillisen asumiskeston – Asuntosäätiöllä noin kahdeksan vuoden – jälkeen pois muutettaessa hyvitetä juuri mitään.

Vaikka asumisoikeusmaksuksi kutsutun kynnyksen saa lähtiessään takaisin, ei se paljoo lohduta poismuuttajaa, joka uskoi saavansa sitä vastaan pysyvän asumisoikeuden mutta ylihinnon valjettua joutuikin pettymään.

Jatkuvat poismuutot suurimpien valtakunnallisten yhtiöiden kohteista johtuvat yleensä siitä, että asukkaat haluavat oikeasti pysyvän ja taloudellisesti kestävästä asumisratkaisusta. Siksi suurin osa lähtijöistä siirtyy omistussektorille.

Jos asumisoikeutta pidetään vuokra- ja omistusasumisen välimuotona, sitä ja sen hintaa tulisi verrata myös omistusvaihtoehtoon. Vertailusta on tähän saakka vaiettu, sillä vertailu murskasi illuusion kohtuuhintaisuudesta. Tyypillisesti asumisoikeusasukkaalle, kuten myös vuokralaiselle, asumisura tulee ajan oloon maksamaan vähintään kaksi kertaa niin paljon kuin omistusasunnon ostajalle. Silti noita varattomimpien ihmisten tuplahintaisia asumisia väitetään kohtuuhintaisiksi.

Aso-asumisen hinnannousu jyrkentyi rajusti, jos yhtiöiden vaatima lakiuudistus menee läpi. Lausuntonne kannattaa lukea osoitteesta [www.asumisoikeusasukkaat.fi](http://www.asumisoikeusasukkaat.fi).

Eric Hällström , puheenjohtaja, Suomen Asumisoikeusasukkaat SASO ry

## Asumisoikeusasukkaat osaavat ja haluavat hallita asumistaan

**"Hallitus ei ole vielä esittänyt lakia, joka siirtäisi talot ulkopuolisilta yhtiöiltä asumisoikeusyhdistyksille."**

Ensimmäistä kertaa asumisoikeusjärjestelmän historiassa on ministeriöstä tullut lakiluonnos, jolla pyritään korjaamaan asumisoikeusasukkaiden jo kauan osoittamia ongelmia.

Ministeri Jan Vapaavuori totesi (HS Mielipide 10.4.) lakiluonnosta esitellessään, että "järjestelmän toimivuus edellyttää, että asukas pystyy valvomaan kustannuksia". Olennaista onkin juuri se, miten asukkaat voivat valvoa kohteidensa taloutta. Valvonta on vihdoin saatava kuntoon.

Lakiluonnos ei kuitenkaan lisää asukkaiden valvontaoikeuksia. Se lisäisi vain viranomaisvalvonnan valtuuksia, mutta urakka on mahdoton muutamalle virkamiehelle. Tuhansien kohteiden kunnollinen valvonta on käytännössä mahdollista vain asukkaiden avulla.

Vapaavuori ei näytä luottavan asukkaiden kykyyn hoitaa kiinteistön taloutta. Huoleen ei ole aihetta: asumisoikeusasukkaiden koulutustaso on keskimäärin korkeampi kuin omistustaloissa. Hekin osaavat ostaa sen, mitä eivät itse osaa.

Ulkopuolisille yhtiöille on tärkeintä mahdollisimman suuri voitto. Yhtiöt ovat estäneet lainsäädännön, joka antaisi asumisoikeusasukkaille saman vallan, mikä heillä on muissa maissa tai harvoissa suomalaisissa yhdistysten omistamissa kohteissa.

Vain Suomessa 99 prosenttia asumisoikeusasukkaista on edelleen vuokralaisen asemassa. Tähän ongelmaan lakiluonnos ei puuttuisi mitenkään. Perustuslain mukaan "julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä".

Eduskunnan perustuslakivaliokunnan mielestä asumisoikeudessa on kyse myös asukkaiden omaisuudesta. Eduskunnan mielestä kaikkien asumisoikeustalojen tulisi kuulua asumisoikeusyhdistyksille. Jos pykälien tulkinnasta tulee epäselvyyttä, katsotaan lain perusteluita, joissa on 65 kertaa mainittu asukkaiden yhteisöllinen omistus eikä kertaakaan ulkopuolisten yhtiöiden omistusta.

Eduskunnan tahdosta huolimatta hallitus ei ole vielä kukaan esittänyt lakia, joka siirtäisi talot ulkopuolisilta yhtiöiltä asumisoikeusyhdistyksille. Vapaavuoren mielestä talojen hallinnan siirto asukkaiden yhdistyksille ei olisi mahdollista. Hän viittaa perustuslain omaisuudensuojajykälään, mutta ei perustele, miksi talot olisi tulkittava juuri yhtiöiden omaisuudeksi. Yhtiöt omivat taloja vain sillä perusteella, että valtion myöntämässä lainapapereissa on niiden nimi.

Asukkaiden voisi paljon paremmin perustein katsoa ansaitsevan omaisuuden suojaa. Myös yleisen oikeustajun mukaan omaisuus kuuluu sille, joka on sen ostanut ja maksanut. Yhtiöt eivät ole sijoittaneet taloihin senttiäkään, vaan kaikki riskillinen omapääoma on asukkaiden sijoittamaa. Kaikki kustannukset rakentamislainojen kuoletuksista korkoihin maksavat asukkaat.

On kohtuutonta ja epäoikeudenmukaista, jos pelkän isännöinnin hoitamisesta talot lahjoitetaan yhtiöille ja asukkaiden edellytetään maksavan asuntonsa moneen kertaan.

Lupaavinta laissa on vastikkeen vertailukohteen vaihtaminen vapaarahoitteisista vuokrista arava-vuokriin. Tosin tämäkään parannus ei estäisi maksattamasta vanhoilla asukkailla esimerkiksi yhtiön uusien talojen rakentamista tai alueen kysynnän kasvun verukkeella tehtyjä korotuksia.

Eric Hällström

puheenjohtaja, Suomen Asumisoikeusasukkaat SASO ry

"Yhtiöt eivät ole sijoittaneet taloihin senttiäkään, vaan kaikki riskillinen omapääoma on asukkaiden sijoittamaa. ."



## Uusi laki heikentäisi asumisoikeusjärjestelmää

**Uuden lain valmistelijat ovat unohtaneet asukkaiden perustuslaillisen oikeuden asuntoon ja siihen investoituun pääomaan, kirjoittaa Eric Hällström.**

Perustuslain mukaan julkisen vallan tehtävä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Ilmeisesti perustuslain lupaukseen uskoen ympäristöministeriö kertoo verkkosivullaan, että asumisoikeusasukas saa oikeuden hallita asuntoa omistusasunnon tapaan.

Asumisoikeuslain ruotsinkieliseen nimeen on otettu sana bostadsrätt. Se lupaa oikeuden asuntoon eikä vain asumiseen ja luo vahvan rinnastuksen ruotsalaiseen asumisoikeusjärjestelmään, jossa asunnot ovat asukkaiden omien yhdistysten omistuksessa.

Viralliset tiedotteet puhuvat asumisoikeusasunnon turvallisuudesta, pysyvyydestä ja elinikäisyydestä sekä mahdollisuudesta antaa se perinnöksi lapsilleen. Lehdissä ilmoitetaan asumisoikeusasunnoista "Asuntoja myydään" -palstalla. Rakennuttajat kutsuvat omaan asumisoikeusasuntoon.

Asumisoikeusasukkaaksi tullaan siis suurin toivein. Asukkaat sijoittavat asuntoonsa 15 (lakiesityksen mukaan 30) prosentin alkupääoman, jota varten useimmat ottavat henkilökohtaista pankkilainaa. Asukkaat ovat talon ainoat oman pääoman sijoittajat.

### Monet teettävät

Asunnon hinnaksi tulee vähintään sama kuin vastaavilla asunto-osakkeilla.

Tällä perusteella luulisi, että asumisoikeusasukkailla olisi myös juridisesti kiistaton omistusoikeus asuntoihinsa. Valitettavasti näin ei kuitenkaan ole, vaan hallituksen elokuussa hyväksymä asumisoikeusasuntoja koskeva lakiesitys on jyrkässä ristiriidassa perustuslain kanssa.

Uudessa laissa sinetöitäisiin asukkaiden vuokralaisuus, mutta samalla otettaisiin asumisoikeusmaksut yhtiön taseisiin omaksi pääomaksi ja sidotaisiin asukkaiden investoinnit yhtiön riskeihin ikään kuin asukkaat olisivatkin omistajavastuussa yhtiöiden kannattavuudesta.

Tämä ristiriita paljastaa, että lain valmistelijat ovat unohtaneet täysin asunnot tunnollisesti maksavien asukkaiden perustuslailliset oikeudet asuntoon ja siihen investoituun pääomaan. Asiassa voitaisiin vedota myös perustuslain suomaan omaisuudensuojaan.

## **Miten tällainen**

Ongelmaan on olemassa yksinkertainen ratkaisu. Eduskunta voisi suoraan perustuslaista, suomalaisesta asumisoikeustodellisuudesta ja yleisestä oikeustajusta johtaen säätää, että asumisoikeusasunnot kuuluvat asukkaiden perustamille asumisoikeusyhdistyksille, jos kaksi kolmannesta kohteen asukkaista haluaa omaksi lunastusta. Tämän oikeuden tulee kuulua asumisoikeusasukkaille riippumatta siitä, milloin kohde on rakennettu.

Asumisoikeusyhdistyksistä on jo säädetty oma lakinsa. Nykyisin laki ei koske 99:ää prosenttia asukkaista, mutta ehdottamalla muutoksella sille saataisiin runsaasti käyttöä. Tässä asiassa voisimme ottaa oppia Ruotsista, jossa luotetaan kansalaisten kykyyn järjestää omatoimisesti asumisensa. Asumisoikeusasuntojen hintojen nousu Ruotsin tapaan voitaisiin meillä estää säätämällä asuntojen arvon muutokselle järkevät laskentaperusteet.

## **Lakiesityksen laatijat**

Maamme hallituksen asuntopoliittisessa strategiassa sanotaan, että "on arveluttavaa, jos päätöksen tekee tosiasiallisesti eri taho kuin se, joka kantaa päätöksestä seuraavan vastuun ja riskin. Päätöksenteon laatutaso saattaa heikentyä (moral hazard)." Tällainen arveluttava tilanne vallitsee nyt asumisoikeusjärjestelmässä, kun päättäjät eivät itse ole maksamassa päätöksensä seurauksia, vaan kaikki laskut saadaan siirtää asukkaiden maksettaviksi.

Lakiesityksen mukaan asukkaat saisivat asumisoikeusyhtiön hallitukseen muutaman edustajan, joilla ei kuitenkaan olisi määräysvaltaa. Tämä sotkisi entisestään kuvaa siitä, ketkä asumisoikeusjärjestelmää oikein johtavat. Ehkä tarkoitus onkin vain korjata järjestelmän imagoa demokraattisemman näköiseksi. Tällaisin kosmeettisin keinoin voidaan pelata aikaa ja lykätä perusteellisempaa remonttia. Kiinteistöasioissakin on nähty, että homeen päälle maalaaminen tulee lopulta kaikkein kalleimmaksi.

## **Mitähän piilotettavaa ?**

Nykyinen liikesalaisuuksiin ja voitontavoitteluun perustuva asumisoikeusjärjestelmä ei vastaa avoimen, demokraattisen ja sivistyneen yhteiskunnan vaatimuksia. Tuskin voimme silloin olla kovin vakuuttuneita sen yleishyödyllisyydestäkään.

Eduskunnalla on nyt mahdollisuus näyttää, puolustaako se Suomen 75000 asumisoikeusasukkaan oikeuksia vai antaako se harvojen vaikuttajien päättää suomalaisesta asuntopolitiikasta. Äänestäjät odottavat edustajiltaan oikeudenmukaisuutta ja rohkeutta. Onneksi vaalit ovat lähellä.

Eric Hällström

Kirjoittaja on Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:n puheenjohtaja.

# Asumisoikeus kestäväksi, mutta miten?

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n asukaskyselyn antia keväällä 2023

Kyselyraportti on kokonaisuudessaan saatavissa osoitteesta

<https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/SASOnAsukaskyselyK23rapoFIN.pdf>

### **Motto**

*Asumisoikeuden kannalta positiivista on tunnistaa ja torjua asumisen oikeuden kestävyttä vaarantavat seikat.*

## Kyselyn taustaa

Suomalaisen asumisoikeusjärjestelmän alkuperäisenä tavoitteena oli pohjoismaiseen tapaan pysyvän, eli kestävän, siis pitkäaikaisen asumisen turvaaminen omistusasunnon tapaan asukkaille, joilla ei ole mahdollisuutta päästä omistusasujaksi tai kaupungin vuokralaiseksi. Välimalliksi tarkoitetun asumisoikeusjärjestelmän tavoitteet, arkistojen uumeniin unohdettuine lupauksineen, on esitetty lakiesityksen-HE-59/1990 [https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsiteys/Documents/he\\_59+1990.pdf](https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsiteys/Documents/he_59+1990.pdf) yleisperusteluissa.

Lakiesityksen mukaan kestävä asumisoikeus ajateltiin tehtävän mahdolliseksi niin, että asukas maksaa aluksi osan rakentamislainasta ja sen jälkeen kuukausittaista vastiketta, jolla hoitomenojen lisäksi lyhennetään valtiolta saadun lainan loppuosat.

Asumisoikeustalojen asumiskustannusten arveltiin voivan muodostua jopa jonkin verran alhaisemmiksi kuin arava-vuokrataloissa joutuessa siitä, että rakentamisen rahoittamiseksi asukailta kerätään asumisoikeusmaksuina rakennushankkeen oma pääoma ja hankkeen lainakulut ovat täten alhaisemmat kuin arava-vuokrataloissa.

Lain yleisperusteluissa lainvalmistelijat ja laista päättäneet poliitikot lupasivat kansalaisille myös asumisoikeuden kohtuuhintaisuuden, omakustannusperusteisuuden, perinnöksi annettavuuden ja laajan

vaikutusvallan omassa asumisoikeusyhteisössään. Talot omistusasujan tapaan maksavien asukkaiden oikeuksiin viittaavien lupauksen vastapainona välimallissa asukkaiden katsottiin kuitenkin olevan verrattavissa vuokralaisiin siinä, etteivät myöskään asumisoikeusasukkaat omista rahoittamaansa asuntoa. Siltä varalta, että asukas haluaa luopua asumisoikeudestaan, säädettiin, että hän saa pääomasijoituksensa pois rakennuskustannusindeksillä korjattuna, mutta järjestelmän perusoletuksena oli siis asumisen lainsäädännöllisesti, taloudellisesti ja hallinnollisesti turvattu pitkäaikainen kestävyys.

Suomalaisen asumisoikeusjärjestelmän syntyisestä on kulunut nyt kolme vuosikymmentä. Voimme panna merkille, ettei asumisoikeudelle luvattua kestävyystavoitetta ole saavutettu läheskään. Todisteeksi tästä asumisoikeusyhtiöiden SAY-järjestön johtaja, Jari Riskilä, kertoi 7.11.2022 Helsingin Uutisissa asumisoikeusasumisen kestoksi keskimäärin *seitsemän vuotta*. <https://www.helsingin uutiset.fi/paikalliset/5478941#commentit>

Asumisen lyhytkestoisuus merkitsee suurta asukasvaihtuvuutta, muuttojen suurta määrää, niistä aiheutuvia remontti- ja hoitokustannuksia sekä häiriöitä, muuttajien suoraan maksettavaksi koituvia muutostyö-, muutto- ym. päällekkäiskustannuksia sekä asukkaiden yhteisöä heikentävää tilapäisyyden ja turvattomuuden tunteita kaikkine seurausvaikutuksineen. Siis asumisten lyhytkestoisuudella on kestävän kehityksen vastaisten

ympäristövaikutustensa lisäksi myös kestäväen kehityksen vastaisia taloudellisia ja sosiaalisia vaikutuksia.

Tämän pilottikyselyn tarkoituksena on selvittää alustavasti millaisiin seikkoihin asumisen lyhyt kesto ja poismuutot voivat olla yhteydessä ja miten kyseisiin seikkoihin olisi vaikuttavissa. Tarkennettu huomio kohdistuu asumisen hinnan ja asumisoikeuden keston väliseen yhteyteen sillä sitä eivät muut tahot näytä tutkineen tai ainakaan julkistaneen. Asumisoikeusasumisen hinnan kokemista muuttoihin vaikuttavana tekijänä on perusteltua tarkastella myös siksi, että tämä ilmiö nousi hälyttävästi esille jo SASO:n ensimmäisen asukaskyselyn tuloksista pari vuosikymmentä sitten. Silloiset signaalit ovat viimeaikoina voimistuneet. Tuolloin valtaosa muuttoa harkinnoista vastaajista perusteli lähtöaiettään asumisuralle kertyvän kokonaishinnan kohtuuttomuudella. <https://www.asumisoikeusasukat.fi/tiedostot/asukaskyselynTulokset02.pdf>

Ilman muuttojakin hinnoittelun kokemista tulisi tutkia sillä Tilastokeskuksen vuoden 2019 aineistosta tehdyn erillisajon mukaan on olemassa vahvat viitteet siitä että asumisoikeusasumisen hinnan suuressi rasittavaksi kokemia asukkaita voi Suomessa olla jopa noin 19000. <https://www.asumisoikeusasukat.fi/tiedostot/20230203mielipidekirjoitusAsumisoikeusasuntoTuleeAjanMyotaKalliiksi-Hallstrom.pdf>

Kaikki asumisen kalleudesta eniten kärsivät asukkaat todennäköisesti eivät voi tai halua muuttaa vaan

tinkivät muista menoistaan niin paljon kuin mahdollista, mikä kasvattaa hälyttävästi perustuslaillisen perusturvan menettämisen riskiä. Tuntuu kohtuuttomalta, että asumisoikeuden taloudellissosiaalisesta kestävämmästä kärsivät eniten sosioekonomisin perustein valitut, järjestelmää uskollisimmin ja pisimpään, suurimmalla summalla rahoittaneet, asumisoikeusveteraanit. <https://www.asumisoikeusasukat.fi/tiedostot/perusturva-riski20210317.pdf>

Aiheen laajempi, mahdollinen ARA:n virallinen tutkimus isolla otannalla, olisi perusteltavissa myös aivan loogisesti sillä, että asuntonsa rakentamislainan jo maksaneiden asumisoikeusveteraanien voi olla todella vaikea selvittää loputtomasti nousevista, lainan loppuun maksamisesta piittaamattomista, asumisen kuukausimenoista enää siinä vaiheessa kun eläköityminen puolittaa heidän vuosiansionsa. Vaikka ongelma pahimmillaan koskettanee erityisesti iäkkäitä asukkaita, se tuskin poistuu ”luonnollisesti” itsensä. Tähän vakavaan tilanteeseen tulevat myös nuoremmat ikäännyessä törmäämään ellei järjestelmän valuvikaa korjata mahdollisimman pian.

Tähän pilottitutkimukseen vastanneet ovat ottaneet kantaa myös kahteen vaihtoehtoiseen malliin, joilla asukkaan maksuhistoria voitaisiin ottaa huomioon ja välttyä kohtuuttomalta asumisuran ylihinoittelulta. Nykyisellä tavalla, kohteiden ulkopuolisten yhtiöiden hallitsemassa järjestelmässä toimittaessa, pitkä asumisoikeusura maksaa

yli kaksinkertaisesti sen mitä omistusasunnon ostamaan pystynyt maksaa lainanlyhennyksistään ja yhtiövastikkeistaan. Tästä syystä nykyinen kohteiden ulkopuolisten yhtiöiden hallitsevat asumisoikeudet eivät ole läheskään kohtuuhintaisia vaan pikemminkin täysin kestättömiä.

Asumisoikeusasumisen kestättömyysongelman rehelliseksi ratkaisuksi eettismoraalisessa mielessä ei sovi asukkaiden vaihtaminen hinnoittelu- ja markkinointiratkaisuilla, niihin jotka tyytyvät vuokra-laistyypiseen tilapäisasumiseen ja niihin jotka osakevarallisuuttaan realisoimalla voivat maksaa kevyesti muita enemmän asumisoikeudestaan. SAY-järjestön johtaja Jari Riskilä kertoi Helsingin Uutisissa 7.11.2022 asukasrakenteen muutoksesta näin:

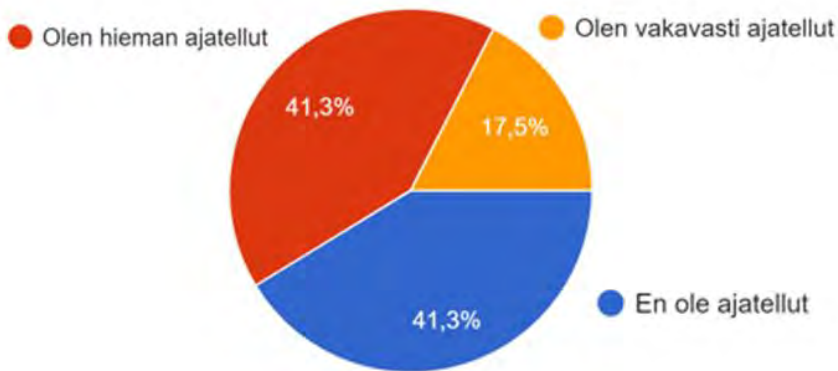
*”Osalle asumisoikeus onkin välietappi, jonka aikana kerätään pääomaa omistusasuntoon. Toisaalta aso-asuntoihin muuttaa...myös asunnon omistavia senioreita, jotka haluavat vapauttaa pääomaa muuhun käyttöön.”*  
<https://www.helsinginuutiset.fi/paikalliset/5478941#kommentit>

Seuraavilla sivuilla tarkastellaan maaliskuun 2023 loppupuolella parissa viikossa sosiaalisen median kautta avoimesti pyydettyjä ja suoraan sähköiseen kyselyohjelmaan suodattamatta kertyneitä asukkaiden vastauksia. Vastaaajajoukon (243) rakenne on esitetty täydellisen raportin lopussa. Se on julkaistu osoitteessa <https://www.asumisoi-keusasukkaat.fi/tiedostot/SASO-nAsukaskyselyK23rapoFIN.pdf>

# Kyselyn keskeiset tulokset

## Kysymys mahdollisesta lähtöaikeesta

*Asuminen, pysyväksi tarkoitetuissa aso-asunnoissa, kestää keskimäärin vain muutaman vuoden. Oletko sinä kuluneen vuoden aikana ajatellut muuttavasi joskus pois aso-kohteesta?*



### KUVA 1

Poismuuttoa vakavasti harkinneiden osuus 17,5 % on tässä kyselyssä saman suuruinen kuin Tilastokeskuksen erillisajossa asumisen hinnan suuresti rasittavaksi kokeneiden osuus. Eri kyselyiden tulosten osuminen lähelle toisiaan vahvistaa todennäköisyyttä, että asumisoikeusasumisen hinnan suuresti rasittavaksi kokevien määrä olisi noin 19000. Tämä ei liene pelkkää sattumaa.

Asumisoikeusasumisen kalleus etenkin pitkällä tähtäyksellä on selvästi poismuuttojen tärkein syy. Tämä ilmenee vastauksista, joita saatiin seuraavaan, muuton syistä tehtyyn, kysymykseen.



## Kysymys lähtöaikeisiin vaikuttavista syistä

*Jos olet ajatellut jättää aso-kohteen, niin mistä seuraavista syistä? (Voit valita useita syitä)*

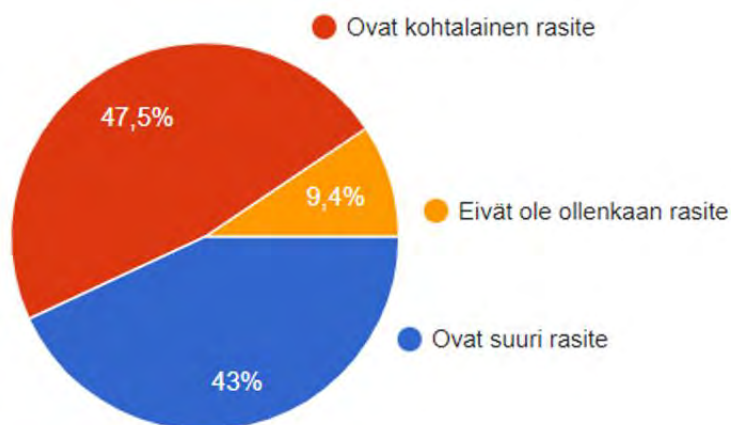


**KUVA 2**

Valtaosa lähtöä harkinneista vastaajista piti syynä asumisoikeusasumisen korkeita kustannuksia 59,7 %. Etenkin vastikkeiden nousunäkymiä piti 65,3 % kohtuuttomina. Kolmanneksi tärkeimpänä syynä lähtöaikeisiin oli pettymys asukkaan asemaan hallinnossa. Seuraavaksi tarkastellaan tuloksia tarkemmin näiden kolmen syyn osalta.

## Kysymys asumiskustannusten rasittavuudesta

*Tilastokeskuksen kyselytulosten mukaan jopa noin viidennes maamme asumisoikeusasukaista kokee asumiskustannuksensa suuresti rasittaviksi. Miten sinä koet nykyisten asumiskustannustesi rasittavuuden ruokakuntanne taloudelle?*



**KUVA 3**

Asumiskustannukset suuresti rasittaviksi kokeneiden osuus vastaajista, 43 %, on tässä kyselyssä kaksinkertainen verrattuna tilastokeskuksen aineiston lukuun. Suuri ero selittyy lähinnä sillä, että tässä ja myös aiemmassa SASO:n kyselyssä asumisoikeusasukas-vastaajien joukko on paljon suurempi, lähes kymmenkertainen. Joka tapauksessa tämän ja kahden aieman aiheeseen kohdistuneen kyselyn samansuuntaiset tulokset antavat yhdessä vahvan viitteen asumiskustannusten suuresta rasittavuudesta tuhansilla asukkailla.

Asumismenojen rasittavuuden vahva yhteys lähtöaikeisiin käy ilmi myös seuraavasta kuvasta 4. Vakavasti lähtöä ajatellevista 26 % kokee asumiskustannukset suuresti rasittaviksi. Tämä on heillä selvästi yleisempi muutto-



aikkeen syy kuin muissa ryhmissä.

**KUVA 4**

Asumiskustannusten ja muuttojen välistä ongelmallista yhteyttä voidaan lähestyä myös ratkaisuhakuisesti. Tässä pilottikyselyssä on ensimmäisenä Suomessa nostettu asukkaiden vastattavaksi kysymys mahdollisesta maksuhistoriatietojen käyttöönotosta pyrittäessä välttymään pitkän asumisuran kasautuvalta ylihinnoittelulta.

### Kysymys maksuhistoriatietojen käyttöönottoon suhtautumisesta

*Miten maksuhistorian huomioon ottaminen ja pitkän aikavälin kokonaiskustannusten merkittävä kohtuullistaminen onnistuessaan vaikuttaisi kiinnostukseesi jatkaa asumisoikeusasukkaana?*

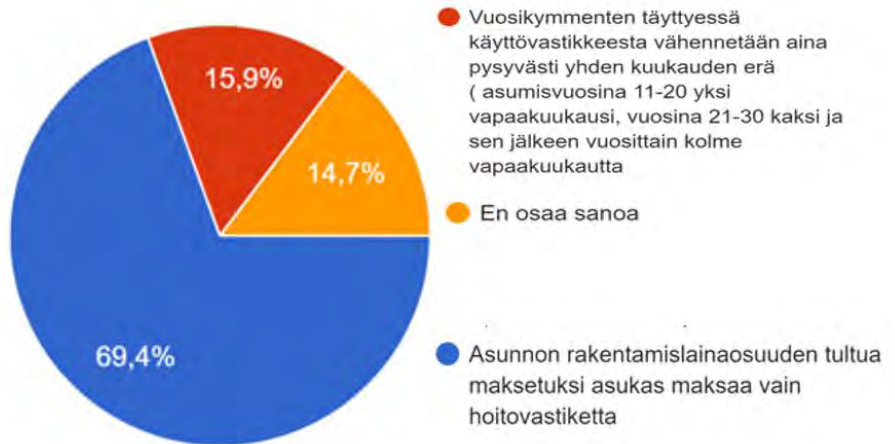


#### KUVA 5

Pitkän asumisuran kokonaishinnan ylihinnittelusta luopuminen lisäisi kiinnostusta jatkaa asumisoikeusasukkaana. Tätä mieltä oli 90 % vastaajista. Kyse on siis erittäin merkittävästä ratkaisuehdotuksesta, joka riittävän voimallisesti toteutettuna voisi tehdä asumisoikeudesta yleisesti kestävä ja vähentäisi samalla perusturvaongelmia.

## Kysymys maksuhistorian käyttöönoton vaihtoehtoista

*Kumpaa seuraavista vaihtoehtoista pidät parempana maksuhistorian huomioon ottamiseen?*



### KUVA 6

Maksuhistorian huomioon ottamisen tasosta ja käyttöönototavoista selvästi suuremman kannatuksen ( 69,4 % ) sai vaihtoehto: Asunnon rakentamislainaosuuden tultua maksetuksi asukas maksaa vain hoitovastiketta.

Asumisoikeusasunnosta luopuminen riippuu monien seikkojen yhteisvaikutuksesta. Sivulla 4 kuvassa 2 esitettyjen tulosten lisäksi kyselyssä esitettiin kuvan 7 kattama joukko väitteitä koskien asumisoikeusjärjestelmää. Tällä mittarilla voidaan nähdä seikkoja, joiden suhteen asukkaiden ennakkokäsitykset ovat muuttuneet asumisvuosien myötä.

## Mielikuva asumisoikeusjärjestelmästä ennen ja jälkeen kokemuksen



**KUVA 7**

Kuvasta 7 käy erittäin selvästi ilmi ristiriita järjestelmän julkikuvan ja koetun todellisuuden välillä. Siniset palkit osoittavat miten suuri osa vastaajista katsoi väittämän mukaisen mielikuvan vaikuttaneen hakeutumiseensa aso-asukkaaksi. Keltainen palkki puolestaan osoittaa vastaajien nykyistä, vastaamishetkellä vallitsevaa yhtymistä samaiseen väittämään.

Muutos mielikuvassa on kauttaaltaan heikentynyt kokemusten myötä. Asukkaiden pettymys näyttää olevan suurinta siihen, etteivät asukkaat saa talokohtaisesti päättää tärkeistä asioista. Yksi suurimmista syistä lienee se, että noin 80 % asumisen hinnasta, ns. perusvastike, on liikesalaisuutena jätetty avaamatta kunnolla. Siitä, johtunee myös se, että toiseksi suurinta epäuskoa kohdistuu väitteeseen rakennuttajien toimimisesta yleishyödyllisesti ilman voitontavoittelua. Myöskään väite vastikkeiden määräytymisestä omakustannuseriaatteella ei näytä vaikuttaneen vastaajia.

Mielikuva kohtuuhintaisuudesta on kokemusten myötä huvennut yhteen kolmannekseen ennakkomielikuvista ja kolmasosa vastaajista näyttää lakanneen uskomasta väitteeseen aso-asunnon pysyvyydestä ja turvallisuudesta. Yleisesti ottaen yhtiöiden kalliisti, asukkaiden kustannuksella, ylläpitämisen mielikuvaviestinnän sisältö ei näytä vastanneen asukkaiden kokemaa todellisuutta.

Monilla eri mittareilla esiin noussut pettymys nykyiseen asumisoikeusjärjestelmään tekee ymmärrettäväksi asukkaiden suuren vaihtuvuuden.

### Vastaajien antamat kouluarvosanat vaikuttamismahdollisuuksista

Asumisoikeusasukkaiden lähtöaikeiden kolmanneksi tärkein syy näyttää olevan pettymys asukkaiden vaikutusmahdollisuuksiin. Tätä asiaa mitattiin myös kouluarvosana-kysymyksellä.

*Minkä arvosanan väliltä 4–10 antaisit asukkaan vaikuttamismahdollisuuksista nykyisessä kohteessa?*



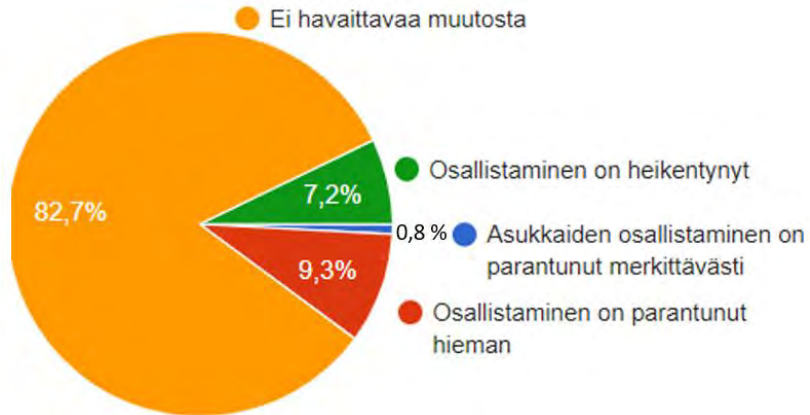
**KUVA 8**

Kokemukset asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksista hajosivat välille 4 - 9, ja keskiarvoksi tuli 6. Noin 60 % vastaajista antoi tällä mittarilla vaikutusmahdollisuuksistaan arvosanan kuusi tai vähemmän.

Vuoden 2021 asumisoikeuslain tavoitteena oli avoimuuden ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen. Tässä kyselyssä saatiin tietoa myös lain koetusta vaikutuksesta.

### Kysymys lain vaikutuksista asukkaiden osallistamisessa

Uuden asumisoikeuslain asukashallintosäädökset tulivat voimaan 1.9.2022. Oletko huomannut muutoksia asukkaiden osallistamisessa tärkeistä asioista neuvoteltaessa ja päätettäessä?



#### KUVA 9

82,7 % vastaajista ei ole havainnut tapahtuneen muutosta asukkaiden osallistamisessa. Parantumista on havainnut hieman 9,3 % ja merkittävästi 0,8 %. Osallistaminen on heikentynyt 7,2 %:n havaintojen mukaan. Jos parantumisen ja huonontumisen lasketaan kumoavan toisensa, saadaan nettoarvoksi +2,9 %.

**Osallisuuden kehittämiseksi** kertyi seuraavat sanalliset vastaukset kysymykseen:

#### ***Mitä tietoja haluaisit saada yhtiön suunnitelmista, päätöksistä ja rahankäytöstä?***

PTS sekä KTS suunnitelmat.

Jakaisivat voitot oikeudenmukaisesti kaikille asukkaille.

Kaikki yhtiön taloustiedot perustamisesta eteenpäin.

Mihin ne meidän rahat menevät ja miksi asumismenot vain kasvaa esim. talossa mikä on rakennettu 2001. Luulisi että lainat on jo maksettu.

Tilinpäätöstiedot ja suunnitelmat myös asumisoikeusyhteisöistä.

Samat tiedot, mitä asunto-osakeyhtiöiden omistajat saavat yhtiöstään.

Ihan kaiken kiinteistön rahankäytön.

Selkeästi ja lyhyesti mihin rahaa omassa talossa käytetään ja miksi, sekä yleisesti. Vertailua muihin yhtiöihin.

Milloin saamme sähköauton latauspisteitä.

Tietoa kuluista ja taloudesta muutenkin sekä tietoa tulevista suunnitelmista, esim. remonteista.

Lyhennettiinkö lainoja nollakorkojen aikaan?

Kaikki tärkeät tiedot.

Täydellinen läpinäkyvyys hallinnosta ja kuluista, myös sidosryhmistä.

Selkeyttä budjettien sisältämiin lukuihin.

Budjetti, omistukset huoltoyhtiöstä, omistukset remonttiyhtiössä, omistukset isännöintiyrityksestä sekä kaikki niiden kautta nostetut voitot, jotka ovat ylittäneet omakustannushinnoittelun periaatteen.

Vastikkeet eivät vastaa aitoja kuluja, asukkaita petkutetaan.

"Huollon" kautta voidaan lisätä voittoja asukkaiden kustannuksella.

Lukemat lainojen maksuista ja velasta.

Kohteiden energiaremonteista, aurinkopaneelit, maalämpö yms.

Olen muutaman kerran pyytänyt yhtiöltä mm. huoltoyhtiön kilpailutukseen liittyviä tietoja, en ole saanut. Samoin vuokran korotuksista, budjetin tietyistä kohdista olen pyytänyt tietoja, en ole saanut.

Selkeät luvut kohteen lainan takaisinmaksusta

Kuinka suurella prosentilla ylläpidämme omistajia sisältyen haamupalkat ym..

Kunnossapitosuunnitelmat ! Siis vuokrakämpistä pidetään parempaa huolta kuin asoista, joissa et kuitenkaan saa rempata ilman sisaryhtiön kallista pakettia.

Viihtyvyyksen työt, oikeudet laskea asumisen tasoa.

Olisi se hyvä tietää mihin rahat menevät.

Kuinka paljon Asuntosäätiön asumisoikeus otti lainaa viihtyvyysermonttia varten? Laina tulee kuitenkin asukkaiden maksettavaksi.

Mahdollista vaikuttaa hankintoihin, viihtyvyysermontteihin yms.

Remonttitiedot.



Kaikki tieto mikä koskee omaa kohdetta tai mikä vaikuttaa vastikkeisiin.

Haluaisin tietää miten kustannuksia voisi pitää kurissa ja alentaa, koska vuokra on noussut muutamassa vuodessa 120 e , joka on paljon minulle.

Tulevat remontit, Isännöitsijän vastuut.

Olisi hyvä saada tietää asuntokohtainen vedenkulutus. Naapurissa asui 10-henkinen perhe, meitä on 3. Vedestä maksetaan asuineliöiden mukaan.

Koska taas tulee omistussuhteiden muutoksia.

Kaiken.

Kaiken mahdollisen tiedon!

Yhtiön pitäisi avoimesti kertoa, miten se näkee asumisoikeusjärjestelmän - miten se eroaa vuokra-asumisesta. Miksi asukkailta yhtiön mukaan peritään asumisoikeusmaksua, jos asuminen on käytännössä vuokra-asumista? Mitä pitkän tähtäimen suunnitelmia yhtiöllä on asumisoikeusasuntojen ja järjestelmän suhteen? Mitä varten yhtiö aikoinaan osti asumisoikeusasunnot, jos - kuten vaikuttaa - se ei oikein osaa hahmottaa, miten asumisoikeusjärjestelmä eroaa vuokra-asumisesta? Kaiken päätöksenteon pitäisi lähtökohtaisesti olla läpinäkyvää ja avointa asukkaiden suuntaan. Asukkailla pitäisi olla täysin selkeä kuva, miten vastikkeissa maksetut rahat käytetään ja miten rahavirtoja vastaavat hyödykkeet palautuvat asukkaille ja heidän asumiseensa omakustannusperiaatetta noudattaen.

Mistä kustannukset koostuu vuosittain.

Kaiken mikä irtoaa.

Kaikki tiedot.

Meidän yhtiössä ei käydä budjetteja läpi, ja vaikuttaa ”hyshys” -asialta, osittaistakin tietoa saa odottaa

Mitkä kustannukset menevät kaikkien asukkaiden kustannuksiksi.

Avataan ja perustellaan tarkemmin, miksi ja miten.

Huoltoyhtiöiden kilpailutus ja näistä myös tiedotusta asukkaille!

Tarkat taloustiedot ja niiden perustelut.

Miten yhtiön rahankäyttö jakaantuu eri alueiden välillä. Uusien rakennus hankkeiden aikataulut selvemmin ja ajantasaisesti kuinka kehittyvät. Jo suunniteellista tietoa, jotka vaikuttavat asukkaaseen, valmiisiin päätöksiin ei voi enää vaikuttaa.

Avoimen tiedottamisen kaikista toimenpiteistä kaikille asukkaille.

Jo neljäs isännöitsijä, talo valmistui 2020. Nykyinenkään ei ole perehtynyt aso-  
lainsäädäntöön eikä myöskään talon budjettiin. Ei osannut vastata niitä koskeviin  
kysymyksiin asukaskokouksessa. Meille ilmoitettiin jo toisen kerran virheellinen  
seuraavan vuoden vastike. Eli haluaisin tietoja mm. budjetista.

Taloustiedot ja tulevaisuuden suunnitelmat. Perustelut talousratkaisuille.

Kaikki avoimesti saataville meille kaiken maksaville. Miksi pitävät salassa?

Pitkän tähtäimen suunnittelu, päätösten perustelut.

Tarkemmat suunnitelmat tulevista korjaustoista ja huoltoyhtiön kilpailutuksesta.  
Tarkemmat tiedot mitä tehtäviä huoltoyhtiön sopimukseen sisältyy.

Tuloslaskelma ja ennuste.

Hallintokulut, mitä sisältää? Miten valitaan remonttien tekijät? Mikä on yhtiön  
organisaatio? Kuka viimekädessä tekee päätökset? Miksi oikeustoimikelpoisia  
päätöksiä ei anneta asukkaalle? Missä maksamamme korjausvarauksen rahat  
ovat? Miksi kiinteistön ylläpito ja huolto on laiminlyöty vuosia?  
Kiinteistövakuutuksen tiedot, mitä sisältää?

Suunnitelmia tehdään asukkaita kuulematta, miksi? Suunnitelmien toteutus  
lykkäänny joka vuosi, eivät toteudu, kaikki hajoaa käsiin?

PTS, eli tulevat korjaukset/remontit. Myös KTS-tiedot ovat tärkeitä.

Hallinnon kulut suhteessa alan yleiseen.

Tuleeko mitään taloudellisia helpotuksia kun rakennuslainat on maksettu?

Päätökset ja suunnitelmat asukkaiden tietoon mahdollisimman nopeasti!

Kaikista perusteellinen tieto.

Kaikki tärkeä perusteellisesti.

Tulevaisuus huolettaa, lämmityskustannukset? Nostavatko asumisen hintaa  
tulevaisuudessa , ilmastonmuutos ja kuumat kesät, ovatko insinöörit ja asiasta  
vastaavat yhtiössä suunnitelleet , miten saada asunnot kesällä viileiksi.

Kun nykyään on vaikea saada ihan arjen käytännön asioiden hoitoon vastauksia,  
niin edes se.

Miksi hinta on näin kallis? Miksi toimari tienaa 200.000/vuodessa? Mihin muuhun  
tällaiseen menee rahaa ja miten nuo ihmiset käytännössä edistävät minun  
asumistani?

Erityisesti hallinnon kustannukset.

Kaikki kustannuksiin liittyvä. Säännöt epäselvät. Perusvastikkeen osuus (n. 80 %).  
Siihen ei pysty vaikuttamaan eikä siitä avata kustannuksia kunnolla mikä on  
kummallista eli hämärän oloista.

Haluaisin että rahankäyttö avattaisiin kokonaisuudessaan ja suunnitelmista tiedotettaisiin rehellisesti.

Kohteeseen käytetyt korjaus- ja perusparannuskustannukset ja 5-vuotis korjaus suunnitelma ja sen toteutuminen käytännön tasolla. Asukkaiden kohteessa itse tekemien korjausten, peruskorjausten ja uudistusten huomioimista asumisoikeuspääoman korotuksena, koska hyvitystä niistä ei makseta eikä peruskorjausta muutoin tehdä kuin asukkaan itsensä kustantamana. Esim. terassi jätetty tekemättä ja ovelta puolen metrin pudotus maahan. Lupa terassin rakentamiseen annetaan, mutta siitä ei hyvitetä mitään eikä sitä lisätä asumisoikeuspääomaan.

Todellinen omakustannushinta selville ja mistä se muodostuu.

Kaikki faktat pöytään.

Perusteellisen selvityksen siitä, että millaisista palveluista me oikeastaan maksamme mm. yhtiön ostamalle isännöinnille, jonka kanssa asiointi on vuosi vuodelta ollut vain entistä haastavampaa. On täysin kestävämpiä, miten huonosti tämä palvelu kilpailutetaan jatkuvasti.

Tulevista remonteista. Ja ihan kaikesta.

Tulevat suuremmat korjaukset.

Olen kiinnostunut lähinnä sen taloyhtiön asioiden hoitamisesta, jossa asun. Pidemmän aikavälin remontoinnista ja huollosta olisi hyvä saada tietoa. Vastikkeet ovat nousseet vuosittain ja asukkaat kokevat sen raskaana. Olisi hyvä saada tarkemmat perustelut vastikkeiden nostolle.

Menojen kohdistaminen eri taloilla, paljon epäselvyyksiä, eikä tietoja saa.

5v-suunnitelma nähtäville, rahankäyttö ja vertailu alan keskiarvoihin.

Miksi ei kohteen lainojen maksujen jälkeen maksettaisi vain hoitovastiketta.

Todellisten kulujen mukainen vastike.

Tiivistetysti tarkat ja oikeat tiedot.

Budjettiseuranta.

Muutin viime kesänä. En ole saanut mitään tietoja mistään, ei edes järjestys sääntöjä ole esillä vaikka olen pyytänyt. Isännöitsijä ei vastaa puheluihin tai sähköposteihin. Mihinkään mitä olen kysynyt tai ehdottanut ei ole reagoitu. Isännöitsijä pitää yhteyttä vain asukastoimikunnan puheenjohtajaan, joka taas ei jaa tietoja muille.

Kaikki pitäisi olla läpinäkyvää ja perusteltua.

Selvempiä ja tarkempia suunnitelmia kiinteistön remontoimiseen eli pts, milloin tehdään mitäkin täsmällisesti. Talousbudjetointi suunnitelmat helpommin

asukkaan ymmärrettäväksi. Ei ylibudjetointia varmuuden vuoksi vuodelta. Selvyys siitä mihin ylibudjetoidut vastikkeet siirtyvät ja asukkaiden hyväksi.

Talo on vasta valmistunut. Jatkossa rahan käyttö kiinnostanee.

Yhtiön uudet kiinteistöt vs. vanhat - voiko kohtuullistaa kuluja kiinteistökohtaisesti.

Pitkän aikavälin kiinteistön korjaus- ja ylläpitosuunnitelmat sekä arviot kastunnusten vaikutuksista vastikkeisiin.

Tarvitsisimme tietoa miten lainojen tultua maksettua asumiskustannusten hinta saadaan alennettua. Yhtiön tasausjärjestelmän pitäisi olla läpinäkyvä...miksi ja mitä maksamme muiden asuintalojen kuluista.

Avoimuutta.

Rakentamis- ja hoitokustannusten perusteet.

Vuosittaiset kustannukset. Veden, sähkön, lämmityksen toteuma.

Korjaussuunnitelmat ja budjetit. Yhtiön velat ja maksuaikataulu. Mahdollisimman paljon. Nyt niistä ei olla saatu mitään tietoa.

Selkokielistä, avattuina.

Tekeekö yhtiö voittoa omistajien tai kavereiden muille firmoille esim. tekemällä turhia viihtyvyyseremontteja.

Näennäisesti meillä on asukaskokous, mutta välittömästi tehdäänkin jotain, mistä ei ole välitetty ilmoittaa ennen kuin vasta samana päivänä ilmoitustaululla. Meillä esim. vedettiin pois kaikki juuri huolletut pensaat ja kasvit. Samalla vahingoitettiin pihan puita, kaadettiin "vahingossa" roska-astiat. Kaikki tämä talvella. Tämäkö järkevää rahankäyttöä? Vastaus: "Oli jäänyt rahaa uusiin pensaisiin!" Ne oli juuri leikattu ja huollettu taloyhtiön toimesta. Tämä yksi esimerkki, on muitakin vastaavia.

Lainojen hoito ja odottavien korjausten hoito niin, ettei korjausten määrä kasva vaan vähenee.

Kaikki läpinäkyväksi ja asukkaiden = maksajien tietoon.

Asumiskustannusten kehitys

Pihasuunnittelu. Olen suunnattoman pettynyt kohteemme yhteispihasta. Puita on niukasti, vaikka suuri viheralue mahdollistaisi useamman puun istuttamisen. Rahaa tulisi käyttää luontoympäristön lisäämiseen. Miksi ei?

**Asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi** kertyi seuraavat sanalliset vastaukset kysymykseen: ***Miten haluaisit aso-järjestelmää kehitettävän?***

Niin että saadaan kohtuulliset vastikkeet.

Talojen periaatteelliset ratkaisut, kuten yhteisten tilojen kalustot, omistus, vakuutukset kuntoon. Samoin tarvittavia parannuksia pitää tehdä eikä jämähtää alkuvuoden varustetasoon. Myös asukkaiden ikä otettava huomioon.

Asukkaat mukaan päätöksen tekoon, valvomaan omaa etua.

50/50 % vaikutusmahdollisuus asukas/"omistaja" Avoimet ovet taloustietoihin.

Niin ettei se kerrytä omistajille enempää varallisuutta kuin on välttämätöntä.

Asukkaiden päätäntävaltaa oman taloyhtiönsä asioissa on lisättävä, taloustiedot on avattava, asumisoikeusmaksu on muutettava osaomistukseksi.

Olisihan se kiva, jos lainojen tultua maksetuksi voisi vastikkeita pudottaa. Kuitenkin siten, että kunnossapito olisi hyvällä tasolla.

En osaa sanoa muuta kuin että asukkaille lisää päätösvaltaa.

Kohtuutta asumiskustannusten nousuun.

Todella omakustanteisesti.

Olen pettynyt siihen että vanhat jonotusnumerot poistuvat käytöstä sillä sehän oli juuri idea kun elämäntilanne (20-30v jälkeen) muuttuu voi saada helpommin vaihdon esim. pienempään asuntoon

Vastikkeen pysyttävä kohtuullisena. Lainojen korot alas. Tasausjärjestelmä tuntuu kohtuuttomalta uusille kohteille, missä ei esim. korjauskustannuksia vielä ole, mutta niistä joudumme maksamaan. Uusissa asunnoissa jo huomattavasti suurempi aso-maksu.

Asukasdemokratia kuntoon.

Asukkaat voisivat jatkossa omistaa kohteen asunnon arvon mukaisessa suhteessa.

Ulkopuolinen taho ei saisi omistaa kohteita.

Yhtiöiden hämärät kaupat peruttava lain vastaisina.

Asukkaille sananvaltaa yhtiössä.

Avoimuutta, vaikutusvaltaa oman talon asioihin.

Asukkaiden yhteisöllisyyttä kehitettävä.

Asumisoikeuden pysyvyys taattava!

Asukasdemokratiasta puhutaan ja sitä näennäisesti lisätään. Valitettavasti jää vain puheen tasolle.

Vaihto vanhasta aso-asunnosta uuteen ilman kynnyksärahan kanssa peljäämistä kun kyse on saman yhtiön kohteesta.

Vuosia yrittänyt vaihtaa pienempään, mutta olen taloudellisesti loukussa nykyiseen. Pienemmät asunnot ovat kalliimpia kuin mitä saisin nykyisestä. Vaihto toisen yhtiön talosta toiseen kallista, rahaa menee hukkaan.

Alueella on puutetta oikean kokoisista asunnoista. Nyt kun olisin numerollisesti vahvoilla haussa järjestelmä muuttuu.

Enemmän asukkaiden vaikutusvaltaa.

Siten, että alkuperäiset lupaukset aso-asunnoista toteutettaisiin. Ja siten että sijoitukseni arvo säilyy ja asumiskustannukset olisivat kohtuulliset. Esim. Muuttaessani nykyiseen (pienempään ja halvempaan) asuntooni 5 vuotta sit.teen, vastike oli hieman yli 500 euroa, nyt se hipoo 700 euroa, mikä ei minusta ihan selity inflaatiolla.

Tasausjärjestelmä tulisi romuttaa.

Asukaskeskeisemmäksi.

Toivoisin asumishistoriaa huomioitavan jossain määrin vastikkeita alentavasti.

Hinnat alas.

Pitkäaikaisasukkaiden remonttitarpeet, eikä vain asunnon vaihtoyhteydessä tehtäviä remontteja. Pelkkä materiaalin tarjonta ei riitä.

Tärkeää olisi, että pidemmästä asumishistoriasta saisi jotain hyötyjä, muutakin kuin ongelmallisia remontteja.

Asukaslähtöiseksi - omistusasumisen muotoiseksi.

Kohtuulliset vastikkeet oikeasti.

Asukkaille enemmän päätösvaltaa.

Asukkaiden päätösvaltaa ja vastuuta pitäisi lisätä. Asukasdemokratiassa päätösvaltaa pitäisi palauttaa kohteisiin, lähelle, eikä yrittää viedä sitä yhä kauemmas asukkaista. Valtakunnallisesta tasausjärjestelmästä pitäisi saada avointa tietoa, sitä pitäisi tarkastella kriittisesti ja uudistaa.

Omakustannuseriaatetta pitäisi noudattaa kohdekohtaisesti, ei valtakunnan tasolla.

Avoimempaa touhua.

Olen asunut yli 30 vuotta aso-kohteessa ja olen eläkkeellä. Kohta ei ole varaa asua vaikka kuinka haluaisin koska yksikertaisesti rahat eivät riitä. Vastikkeet alas,

siihen haluaisin kehitystä. Olen varmaan maksanut tämän asunnon kohta kaksi kertaa. Tuntuu kohtuuttomalta.

Vastikkeet pitää saada pienenevästi merkittävästi, muuten asumisoikeus-asumisessa ei ole järkeä.

Vaikkapa ruotsalaiseen suuntaan.

Taloyhtiön lainan päättymisen laskettava reilusti vastiketta.

Käyttövastikkeiden hintakehitys kohtuulliseksi.

Asukkaan vaikutusmahdollisuuksia lisätään.

Vuokrien kohtuullistamista.

ASO-järjestelmän ei pitäisi olla voittoa tavoittelevaa.

Vastikkeet kaupungin vuokra-asuntojen hintatasoon.

Enemmän alkuperäisen Ruotsin mallin mukaiseksi.

Asunnonvaihtoihin pakollista sujuvuutta ettei asukas joudu maksamaan käy-teen asuntoon päällekkäin. Nyt on asuntoja paljon ja turhaan pitkiä aikoja tyhjiillään, mehän sen maksamme loppupeleissä nousseissa vastikkeissa ym.

Lisää avoimuutta päätöksentekoon.

Siten kuin se oli alkuperäisesti suunniteltu. Asukkaiden eduksi.

Koska olemme maksaneet kymppitonneja asunnosta, pitäisi vastike olla edes vähän pienempi.

Järjestelmää tulisi tutkia myös pitkään asuvien näkökulmasta. Tulisi huomioida, että asumishistoriaa voi olla eri yhtiöissä elämän aikana. Voisiko kehittää esim. Araan omistajien rahaston, josta hyvitetään "osinkona" pitkään asuville tietty prosentti-määrä asumisvuosien maksuista?

Pääomittajien ja kaikki kulut maksavien asukkaiden yhdistysten omistukseen ja halulinttaan.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämistä.

Lainan vähennyttyä tai tultua maksetuksi, tulisi vastikkeen pienentyä.

Avoin viestintä ja parempi isännöinti.

Asukkaan oikeudet: asukkaiden kuuleminen oman kiinteistön asioissa, jos asunto ei ole asukkaan käytettävissä remontin, vahingon tai muun syyn vuoksi, vastikkeiden maksusta vapauttaminen kuten vuokra-asunnoissa. Mielivaltaisen päätöksenteon ehkäiseminen. Kirjalliset oikeustoimikelpoiset päätökset, valitusmahdollisuus virheellisistä / lainvastaisista päätöksistä, tieto organisaation rakenteesta asukkaille ja yhteystietoineen. Avoimuus, oikeudenmukaisuus, rehellisyys, luotettavuus., kohtuullisuus. Asumisen kulut ja asumisaika. Asukkaille

tiedottaminen. Vammaisten asukkaiden oikeudet. Asukkaiden etu, asukkaiden asiallinen ja tasavertainen kohtelu.

Turha politikointi pois! Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen.

Rakentamisen laatu on huono. Jälkikustannukset ovat merkittäviä!

Rakennuttaja ei saa kääriä voittoja asukkaiden kustannuksella!

Hinnat edullisemmiksi.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia kehitettävä, tiedonkulun parantaminen.

Tiedonkulun parantaminen asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien parantaminen

Juuri näin, kysymällä asukkailta mitä he haluaisivat tietää, muuttaa ja kehittää.

Hinnat alas. Tämä on nyt ihan vitsi.

Enemmän oikeuksia asukkaille.

Pitäisi päästä omakustannusperiaatteeseen

Kohtuullisuus olisi toteutettava ja turvattava myös jatkossa.

Jokainen lainaosuuden lyhennys, jonka aso asukas maksaa lisättäköön asumisoikeuspääomaan sen haltian hyväksi asumisajalta ja indeksikorotus lasketaan pois-muuttopäivään, eikä irtisanomispäivään, joka on 3 kuukautta myöhemmin. Koska asukkaalla ei ole oikeutta ja velvollisuutta myyntiin ja markkinointiin, on myös irtisanomisaika kohtuuton.

Uusien asuntojen ostajille oltava rehellisiä, ei harhaanjohtavia lupauksia kuten nyt. Rakennusaikanakin oltava mahdollisuus tulla kuulluksi. Suuren kohteen pitää saada enemmän edustajia päättämään asioista, ei riitä että vain yksi henkilö edustaa kaikkia 170 asukasta. Joissakin yhtiöissä vain viisi asuntoa ja niilläkin yksi edustaja eli sama määrä kuin suuressa yhtiössä.

Toivottavasti yhtiöiden hallinnoimat kohteet muuttuvat jossain vaiheessa asukkaiden hallinnoimiksi.

Kustannusten on oltava aidosti kohtuullisia ja asukkailla aidosti päätäntä valtaa yhtiön asioissa. Meidät on veloitettu tarkkailemaan asuntojen ja kohteen puutteita ja vahinkoja ja ilmoittamaan niistä urakoitsijalle, huollolle ja isännöinnille, mutta jos nämä tahot eivät puutu tilanteisiin ilmoituksista huolimatta, niin kuulemani mukaan vahingot katsotaan asukkaiden toiminnasta johtuviksi ja jäävät usein asukkaiden kustannettavaksi. Systeemi on todella epäreilu asukkaita kohtaan. Moni asia takkuaa nähdäkseni erityisesti isännöinnin toimimattomuuden takia edelleen.

Vuokrat on kohtuuttomia. Kiinteistöjä ei hoideta. Huoltoyhtiö vaihtuu jatku-vasta. Kukaan ei kontrolloi heidän toimintaansa. Asiat vaan jää hoitamatta. 30 vuotta vanha talo, johon ei ole vielä tehty mitään. Lasku on varmasti pian suuri.



Aso-asuntoja pitäisi rakentaa runsaasti lisää Helsinkiin. Nyt vaihtoehtoja on vain vähän ja niihin pitkät jonot. Asunnon vaihtaminen tuntuu täysin mahdottomalta projektilta.

Lyhentää kolmen kuukauden irtisanoutumisaikaa. Kuukausi olisi sopiva.

Asukasedustajien määrän lisääminen. Asioiden ilmoittamisvelvoite johdolta asukkaille suunnitelmista.

Voisi antaa ns. numeron perheenjäsenelle (lapsi tai oma vanhempi) jolle itse tarvitse.

Aso-yhtiöiden pitäisi saada vapautuvat asunnot nopeasti tarjouskierrokselle. Nyt kestää, yhtiöstä riippuen, jopa 3 kuukautta. Asunnon vaihtotilanteessa tulee päällekkäisiä vastikkeita maksettavaksi, jotka johtuvat yhtiöiden toiminnän hitaudesta.

Kun asukas on asunut ja maksanut niin kauan, että koko asunnon 'markkinahinta' on maksettu niin asunto muuttuisi omistusasunnoksi, jonka voi myydä vapaasti. Olen asunut vuodesta 1995 ja näin ollen jo maksanut koko kolmion hinnan.

Vapaiden asuntojen kierrätys nopeammaksi ja helpommaksi muuttaa asunnosta toiseen. Ei 3 kuukauden vastike maksua kahdesta asunnosta jos on mahdollisuus muuttaa pikaisesti ja oma asunto tyhjenee.

Lisäämällä aso-asuntoja siltä pohjalta, että asukkailla tietoa ja valtaa.

Kohteen lainojen loppuun maksun jälkeen asunto siirtyisi aso-asukkaan omistukseen, jos kyseessä on alkuperäinen asukas kohteessa.

Isännöintiyritykselle velvollisuus keskusteluyhteyden asukkaiden kanssa, muidenkin kuin vain asukastoimikunnan puheenjohtajan kanssa. Tilaisuuksia, joissa keskustellaan taloyhtiön asioista isännöinnin ja talon omistaja tahon kanssa. Asioita pitää avata niin että ei-asiantuntijatkin ymmärtävät ne. Meillä isännöitsijä oli varannut vuosikokoukseen puoli tuntia. Hän esitteli korjaussuunnitelman, joka ei koskenutkaan meidän taloa.

Kun rakennuslainat on saatu maksettua, kulujen pitää laskea vaikka varataankin rahaa korjauksiin.

Näennäisesti yleishyödyllisten omistajien mahdollisuus kupata rahaa asukkailta erilaisten yrityskehitysten kautta pitää poistaa.

Vuokrien taseus on epäreilu vanhimmissa taloyhtiöissä asuville. Olisiko sittenkin reilumpaa laskea kustannukset talokohtaisesti? Silloin asukkailla voisi olla enemmän motivaatiota myös vähentää veden käyttöä, laskea asuinhuoneiden lämpötilaa, lajitella jne.

Asukkaan vaikutusmahdollisuuksien lisääminen.

Asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksia lisättävä edelleen niin että asukkaat tuntevat, että heidän mielipiteillään on todellista vaikutusta kiinteistön hoidossa ja on mahdollista aikaan saada säästöjä asukkaiden hyväksi. Ylhäältä sanelua vähennettävä. Vastikkeiden nousun perustuttava ehdottomasti todellisiin kustannusten nousuihin. Ei voiton jakoa omistajalle. Yleishyödyllisyyttä Aran valvottava tarkasti.

Avoimempi, enemmän kilpailutusta esim. isännöinti, siivous, jätehuolto.

Jossain vaiheessa asunnon saisi omaksi.

Ehdottomasti täytyy pitää aso-oikeus ikuisena!

Asukkaille tietoa rahankäytöstä

Asukkaiden äänelle oikeasti merkitys, nyt lähinnä muodollista.

Toivomusaloite n:o 335

Pietikäinen ym.: Asunnon hankinnan helpottamisesta asunto-  
osuuskuntien toimintaedellytyksiä parantamalla

## Eduskunnalle

Elinkustannusten huippu ajoittuu nuorilla oman talouden ja perheenperustamisvaiheeseen. Asunnonhankinnan ollessa ajankohtainen ovat myös muut kustannukset, kuten kodin perushankinnat ja lapsista aiheutuvat menot suurimmillaan. Kuitenkin tulot ovat ammattiuran alkuvaiheen vuoksi useinkin pienimmillään ja kasvavat vasta työvuosien ja kokemuksen myötä.

Suurimpia kustannusten aiheuttajia on asunnon hankkiminen. Vuokra-asuntojen saaminen on vaikeaa ja oman asunnon hankkiminen vaatii vaikeasti säästettävää omarahoitusosuutta. Oman asunnon hankkiminen merkitsee usein käytännössä asumistason parantamista muiden tarpeiden kustannuksella elintason samalla tasalla huomattavasti omarahoitusosuuden säästämisen ja lainojen takaisinmaksun aikana.

Ensiasunnon hankintaa ja siitä johtuvia kustannuspaineita on helpotettava. Asunnon hankkimiseen on mahdollista tarjota nykyistä enemmän vaihtoehtoja vuokra-asuntojen saantia helpottamalla, pienentämällä omaan asuntoon tarvittavaa alkupääomaa ja kehittämällä vähälle huomiolle jäänyttä asunto-osuuskuntajärjestelmää.

Asunto-osuuskunta mahdollistaa asunnon

Helsingissä 22 päivänä huhtikuuta 1983

Sirpa Pietikäinen  
Sampsa Aaltio

Risto Ahonen  
Timo Kietäväinen

Mauri Miettinen  
Pirjo Rusanen

hankinnan pienellä omarahoitusosuudella, jolloin asunnon hankkija saa pysyvän hallinta-oikeutensa. Asukas maksaa hallinta-oikeudestaan vuokraa, joka määräytyy asunnon todellisten käyttökustannusten mukaan. Osuuskunnan jäsenenä asukkaalla on myös oikeus osallistua osuuskunnan hallintoon. Asunto-osuuskunnat tarjoavat vaihtoehdon omistus-asunnon ja vuokra-asumisen väliltä: pienen omarahoitusosuuden ja pitkän maksuajan.

Asunto-osuuskunnat ovat käsittäneet vain noin puoli prosenttia valtion talokohtaisesti lainoitettusta asuntotuotannosta, kun esimerkiksi Ruotsissa ovat asunto-osuuskunta-asunnot muodostaneet noin neljänneksen kerrostaloasuntojen tuotannosta.

Edellä esitetyn perusteella esitämme kunnioittavasti eduskunnan hyväksyttäväksi toivomuksen,

*että hallitus ryhtyisi toimenpiteisiin asunto-osuuskuntia koskevien säännösten puutteellisuuksien ja epäkohtien korjaamiseksi sekä asunto-osuuskuntamuotoisen asumisen lisäämismahdollisuuksien selvittämiseksi.*

# Lähteitä

Aloite asumisoikeuslain 7.5.2021/393:n § 33:n korjaamiseksi perustuslain suojaaman perusturvan edellyttämällä tavalla. Asumisoikeusasukkaissa on eniten asumiskustannusten suuresta rasittavuudesta kärsiviä. Suomen Asumisoikeusasukkaat ry 10.10.2022.

Asukaskysely 2002 Suomen Asumisoikeusasukkaat SASO ry. <https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/asukaskyselynTulokset02.pdf>

Asumisoikeus kestäväksi, mutta miten? Asukaskysely 2023. Suomen Asumisoikeusasukkaat SASO ry. Liite 5. Kokonaan osoitteessa <https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/SASOnAsukaskyselyK23rapoFIN.pdf>

Asumisoikeusasunnot – suuri puhallus. MOT-raportti. 17.11.2008. Yleisradio. <https://areena.yle.fi/1-50163907>

Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallinta. Ympäristöministeriön raportti 1/2016.

Eduskunnan vastaus hallituksen esitykseen laiksi asumisoikeusasunnoista ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta. 27.6.1990

Ehdotus ministeri Jan Vapaavuorelle asumisoikeusjärjestelmän uudistamiseksi. Suomen Asumisoikeusasukkaat ry. 13.8.2007. <https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/SASOn%20kirje%2013.8.2007.pdf>

Fredriksson Peter 1993. Asumisoikeusasumisen suomalainen malli. Asuntohallituksen tutkimus 19:1993.

Haarti Julius Wilhelm. Perhetaustan ja oman sosiaalisen aseman vaikutus nuorten aikuisten omistusasumiseen. Sosiologian pro gradu-tutkielma, Helsingin yliopisto. 2014. <https://helda.helsinki.fi/server/api/core/bitstreams/5e1474e7-9dbf-4cf6-99c0-7b154435d54d/content>

Hallituksen esityksestä HE 189/2020 eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta. 9.11.2020. [https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/EricHallstromLausuntoHE\\_189\\_2020\\_%209\\_11\\_2020.pdf](https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/EricHallstromLausuntoHE_189_2020_%209_11_2020.pdf).

Hidén Mikael. Lausunto perustuslakivaliokunnalle hallituksen esityksestä HE 189/20 vp laeiksi asumisoikeusasunnoista...: 21.12.2020.

Hällström Eric. 2002. Kommentteja perustuslakivaliokunnan lausunnosta (PeVL 45/2002) ympäristövaliokunnalle koskien hallituksen aso-lainuudistusehdotusta (HE 100/2002) 18.11.2002. <https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/SASOn%20lausunto%2018.11.2002.pdf>

Hällström Eric 2002. Uusi laki heikentäisi asumisoikeusjärjestelmää. Kirjoitus Helsingin Sanomissa 5.9.2002. Liite 4.

Hällström Eric 2003. Asumisoikeus kestäväksi, mutta miten? Suomen Asumisoikeusasukkaat SASO ry. <https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/SASOnAsukaskyselyK23rapoFIN.pdf>

Hällström Eric. 2005. Asiantuntijapuheenvuoro asumisoikeusjärjestelmän kehittämisestä Ympäristövaliokunnassa 27.9.2005. <https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/SASOn%20lausunto%2027.9.2005.pdf>

Hällström Eric 2010. Asumisoikeusasukkaat osaavat ja haluavat hallita asumistaan. Kirjoitus Helsingin Sanomissa 18.4.2010. Liite 3.

Hällström Eric. 2016 a . Miten pääomittajien ja maksajien intressi saadaan toteutumaan asumisoikeusjärjestelmän uudistuksessa ja vältetään asian joutuminen korkeimpaan hallinto oikeuteen? Kommentteja Ympäristöministeriön linjauksiin (11.10.2016) asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi lisäyksenä SASO:n 21.10.2016 päivättyihin kommentteihin. 21.10.2016. <https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/SASOn%20ratkaisuehdotus%2021.10.2016.pdf>

Hällström Eric 2016 b. Asiantuntijan arvio Ympäristöministeriön asumisoikeuskyselyn tavoitteista ja luotettavuudesta. <https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/Arvio%20YMn%20ja%20PTTn%20syksyn%202015%20ASOkyselysta.pdf>

Hällström Eric. 2017a. Lausunto ministeriön luonnoksesta pääministeri Sipilän hallituksen lakiesitykseksi asumisoikeusasunnoista. Suomen Asumisoikeusasukkaat ry. 7.4.2017. <https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/lausuntoLuonnoksetaUudeksiAsumisoikeuslaiksi7-4-2017.pdf>

Hällström Eric. 2017b. Miten eduskuntaa narrataan – case ASO  
Muistiinpanoja pahasti keskeneräisen asumisoikeuslainsäädännön vaiheilta.  
<https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/mitenEduskuntaaNarrataan-CaseASO.pdf>

Hällström Eric. 2020. Asiantuntijalausunto Eduskunnan ympäristövaliokunnalle  
[https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/EricHallstromLausuntoHE\\_189\\_2020\\_%209\\_11\\_2020.pdf](https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/EricHallstromLausuntoHE_189_2020_%209_11_2020.pdf)

Hällström Eric 2023. Asumisoikeuden todellinen hinta mitätöi irtisanomissuojan.  
Kirjoitus Helsingin Sanomissa 4.9.2020. Liite 2.

Hällström Eric. 2021. Hallituksen esitys asumisoikeuslaiksi sisältää  
ison perusturvariskin. Suomen Asumisoikeusasukkaat ry. 17.3.2021.  
<https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/perusturvariski20210317.pdf>

Hällström Eric. 2022. Liite SASO:n aloitteeseen asumisoikeuslain 7.5.2021/393:n §  
33:n korjaamiseksi perustuslain suojaaman perusturvan edellyttämällä tavalla.  
Suomen Asumisoikeusasukkaat ry 10.10.2022.  
<https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/20221010LiiteLakimuutosaloitteeseen.pdf>

Hällström Eric. 2023. Asumisoikeusasunto tulee ajan myötä kalliiksi. Kirjoitus Helsingin Sanomissa 3.2.2023. Liite 1.

Iltalehti 18.11.2020. Artikkelin ”Asumisoikeusyhtiöt ovat maksaneet asunnoistaan  
jopa alle euron kappaleelta – kiistelty lakiesitys mahdollistaisi asuntojen myynnin  
asukkaiden alta.”

Laurinkari Juhani 2003. Turvaa asumiseen – asumisoikeusko ratkaisu? Ympäristö-  
ministeriö. 2003.

Laki asumisoikeusasunnoista 16.7.1990/650

Laki asumisoikeusasunnoista 393/2021

Laki asumisoikeusyhdistyksistä 28.11.1994/1072.

Matti Vanhanen Asumisoikeusasumisesta. Ajankohtaisen kakkosen ohjelma.  
29.9.2009. Yleisradio. <https://areena.yle.fi/1-50093156>.

Pietikäinen ym.: Toivomusaloite asunnon hankinnan helpottamisesta asunto-osuuskuntien toimintaedellytyksiä parantamalla. TA 335. Eduskunta. 22.4.1983. Liite 6.

Vahva ja välittävä Suomi - Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma. VALTIO-NEUVOSTON JULKAISUJA 2023:58. urn.fi/URN:ISBN:978-952-383-763-8

SASO:n Aloite asumisoikeuslain 7.5.2021/393:n § 33:n korjaamiseksi perustuslain suojaaman perusturvan edellyttämällä tavalla. Asumisoikeusasukkaissa on eniten asumiskustannusten suuresta rasittavuudesta kärsiviä. <https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/20221010LakimuutosaloiteSASO.pdf>

SASO:n lausunto luonnoksesta uudeksi asumisoikeuslaiksi. 14.7.2021. Suomen Asumisoikeusasukkaat ry. <https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/pdf/Lausunto-HEasot20SASO140720.pdf>

Sota omasta asumisoikeuskodista. MOT-raportti. 11.12.2017. Yleisradio. <https://areena.yle.fi/1-3849195>

Suomen Asumisoikeusasukkaat SASO ry:n Tiedostoja kotisivulla <https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot.html>

Uuden ajan Aso – asumisoikeusasumisen vauhdikas historia. 2016. Suomen asumisoikeusyhteisöt SAY ry.

# Viittaukset

---

<sup>1</sup> Kansanedustaja Sirpa Pietikäinen teki vuonna 1983 yhdessä Sampsa Aalton, Risto Ahosen, Timo Kietäväisen, Mauri Miettisen ja Pirjo Rusasen kanssa aloitteen säädöksistä asunto-osuuskuntien omistamien asuntojen tuotannon lisäämiseksi, mikä johti sittemmin lakiin asumisoikeusyhdistyksistä. Aloite on liitteessä 6.

<sup>2</sup> Tämä kritiikki kohdistuu lähinnä suuriin yksityisiin valtakunnallisiin aso-yhtiöihin ja -säätiöön, joiden hallussa on yli 80 % maamme aso-asunnoista ja jotka ovat käyttäneet suurinta neuvotteluvoimaa lainsäädäntöön vaikuttaessaan.

<sup>3</sup> Esimerkiksi Asuntosäätiön aso-kodeissa asutaan keskimäärin vain seitsemän vuotta vaikka aso-asuntoja on markkinoitu pysyviksi, jopa perinnöksi annettaviksi ja omistusasunnon kaltaisiksi.

<sup>4</sup> <https://valtioneuvosto.fi/hallitukset/hallitusohjelma#/>

<sup>5</sup> Laki asumisoikeusyhdistyksistä 28.11.1994/1072.

<sup>6</sup> Lait asumisoikeusasunnoista 16.7.1990/650 ja 7.5.2021/393

<sup>7</sup> Eduskunnan vastauksessa hallituksen esitykseen laiksi asumisoikeusasunnoista ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta. 27.6.1990. todetaan, että: *”Eduskunta edellyttää, että hallitus pikaisesti valmistelee säännösehdotukset, joilla turvataan asumisoikeusasunnoissa asuville vuokratulojen asukkaita paremmat vaikutusmahdollisuudet...asumisoikeustalojen hallintoon ja ...päätöksentekoon... tavoitteena tulee olla asukkaiden todelliset vaikutusmahdollisuudet asumiseensa.”*

Eduskunnan vastauksessa vielä tähdennetään em. tavoitteiden toteuttamista yhdistysmallin avulla: *”Eduskunta edellyttää, että hallitus antaa mahdollisimman pikaisesti tarvittavat säännösehdotukset sellaisen asumisoikeusyhdistyksille rakentuvan asumisoikeusjärjestelmän aikaansaamiseksi, joka perustuu avoimuuteen, laajamuotoisuuteen ja joustavuuteen, jossa asumismenot muodostuvat kohtuullisiksi ja joka toteuttaa edellä esitetyjä kehittämistavoitteita.”* Kysymystä aso-talojen omistuksesta ei sittemmin käyty eduskunnassa ainakaan avoimesti. Ainut keskustelu ja sen tuottama edellä



---

mainittu eduskunnan tahdonilmaisu ja vuoden 1990- lain yleisperusteluissa olleet 65 viittausta pohjoismaiseen asukkaiden yhteisöjen omistajuuteen kadotettiin vuoden 2021 aso-lailla, jolla kumottiin vuoden 1990 laki. Tarkemmin lähteessä Hällström Eric. 2017b. Miten eduskuntaa narrataan – case ASO.

<sup>8</sup> Ympäristöministeriön *Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallinta* -raportin 1/2016 sisältämän 4561:n asukaspalautteen kantaa ottaneista vastaajista 78 % oli sitä mieltä, ettei asukkailla ole riittävästi valtaa aso-taloon liittyvissä asioissa. 82 %:n mielestä riittävä valtaa ei ollut aso-yhteisön päätöksenteossa ja 95 %:n mielestä riittävä valta puuttui asumiskustannuksiin liittyvissä asioissa.

<sup>9</sup> Asukkaat voivat asettaa ehdokkaita, mutta valinnat tekee yhtiön johto oman harkintansa mukaan. Asukasedustajilla on vaitiolovelvollisuus ja uhka vahingonkorvausvastuusta, mikäli yhtiön johto katsoo edustajan paljastaneen tietoa, jota johto pitää liikesalaisuutena. Lisäksi johdon valinnoista riippuu, millaista tietoa ne antavat valitsemilleen asukasedustajille.

<sup>10</sup> Katso viite 5.

<sup>11</sup> SASO on lyhenne nimestä Suomen Asumisoikeusasukkaat ry. SASO perustettiin aso-asukkaiden etujärjestöksi vuonna 2000.

<sup>12</sup> Yle:n MOT-raportti: *Asumisoikeusasunnot – suuri puhallus*. <https://areena.yle.fi/1-50163907>.

Yle:n Ajankohtaisen kakkosen ohjelma ”Matti Vanhanen Asumisoikeusasumisesta. <https://areena.yle.fi/1-50093156>.

Yle:n MOT-raportti ”Sota omasta asumisoikeuskodista” 11.12.2017 <https://areena.yle.fi/1-3849195>

<sup>13</sup> Iltalehti 18.11.2020. ”*Asumisoikeusyhtiöt ovat maksaneet asunnoistaan jopa alle euron kappaleelta – kiistelty lakiesitys mahdollistaisi asuntojen myynnin asukkaiden alta.*”

<sup>14</sup> Sipilän hallituksen aikana ympäristöministeriö laati yhtiöiden toivoman lakiesityksen uudeksi asumisoikeuslaiksi, jossa oli asumisoikeuksien irtisanomisen mahdollistavat pykälät. Sipilän hallitus ei ollut lakiehdotuksesta yksimielinen, joten se ei lähettänyt sitä eduskuntaan. Hallituksen vaihduttua samainen lakiluonnos tuli myös Marinin hallituksen pöydälle ja SASO:n

---

vastustuksesta huolimatta eteni myös eduskuntaan. Siellä kyseiset vuokra-  
laistamispöytäkirjat kaatuivat perustuslakivaliokunnassa perustuslainvastaisina.  
SASO:n aktiivisuudella ja valiokunnan kuulemien oikeustieteen professorien  
perusteluilla oli ratkaiseva vaikutus. Lakiehdotuksessa aso-sopimusten irti-  
sanomisten väitettiin koskevan vain harvoja poikkeustapauksia, mutta sa-  
maan aikaan paljastui tietoja jopa tuhansien asuntojen irrottamiseksi aso-  
järjestelmästä ja käyttörajoituksista. SASO:n lausunnot ja eräät muutkin ai-  
neistot osoittavat, että kyseisten pykälien perustelut oli ilmeisesti tarkoitettu  
vain avaamaan portti tuhansien, jopa kaikkien, aso-asuntojen vapautta-  
miseksi rajoituksista.

<sup>15</sup> ”Asumiskustannusten suuruuden lisäksi mahdollisuus arvioida asumiskus-  
tannusten kehitystä, on merkittävää asumisturvan kannalta. Asumiskustan-  
nusten määräytymisperusteiden epäselvyyttä ja tästä johtuvaa vaikeutta ar-  
vioida asumiskustannuksia, on pidetty esimerkiksi viimeaikaisissa lehtikes-  
kusteluissa asumisoikeusjärjestelmän epäkohtana. Tutkimus tukee näitä nä-  
kemyksiä. Miltei puolet (43 %) vastaajista yhtyi heidän näkemyksiinsä.” Lau-  
rinkari Juhani: Turvaa asumiseen – asumisoikeusko ratkaisu? ss. 39, 50. Ym-  
päristöministeriö. 2003. Samansuuntaiset tulokset on saatu myös SASO:n  
asukaskyselyistä vuosilta 2002 ja 2023. [https://www.asumisoikeusasuk-  
kaat.fi/tiedostot/asukaskyselynTulokset02.pdf](https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/asukaskyselynTulokset02.pdf) [https://www.asu-  
misoikeusasukkaat.fi/tiedostot/SASOnAsukaskyselyK23rapoFIN.pdf](https://www.asu-<br/>misoikeusasukkaat.fi/tiedostot/SASOnAsukaskyselyK23rapoFIN.pdf)

<sup>16</sup> Hällström Eric, Asumisoikeus kestäväksi, mutta miten? 2023, SASO. s. 6.  
[https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/SASOnAsukaskyselyK23ra-  
poFIN.pdf](https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/SASOnAsukaskyselyK23rapoFIN.pdf)

<sup>17</sup> Haartti Julius Wilhelm: Perhetaustan ja oman sosiaalisen aseman vaikutus  
nuorten aikuisten omistusasumiseen. Sosiologian pro gradu-tutkielma, Hel-  
singin yliopisto. 2014. s. 58. [https://helda.helsinki.fi/ser-  
ver/api/core/bitstreams/5e1474e7-9dbf-4cf6-99c0-7b154435d54d/con-  
tent](https://helda.helsinki.fi/server/api/core/bitstreams/5e1474e7-9dbf-4cf6-99c0-7b154435d54d/content)

<sup>18</sup> Laurinkari Juhani: Turvaa asumiseen – asumisoikeusko ratkaisu? s. 60. Ym-  
päristöministeriö. 2003.

---

<sup>19</sup> Mikael Hidén 21.12.2020. Lausunto hallituksen esityksestä HE 189/20 vp laeiksi asumisoikeusasunnoista...: *”Kun perusoikeuksien suojaa koskevissa tulkinnoissa on tässä kuten yleensäkin merkittävästi kysymys suojaan konkreettisesti kohdistuvien vaikutusten ja niiden hyväksyttävyyden arvioinnista, ei tällaista ko. tietojen puuttumista oikein voida pitää perustuslakivaliokunnan PL 74 §:n mukaisen tehtävän kannalta asianmukaisena.”*

<sup>20</sup> <https://www.kkv.fi/ajankohtaista/tiedotteet/markkinaoikeus-maarasii-isannointiliitolle-ja-isannointialan-yrityksille-noin-5-miljoonan-euron-seuraamusmaksut-kartellista/>

<sup>21</sup> <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1978/19780038#L2>

<sup>22</sup> Tarkkaa kuvausta aso-lainsäädännön vinouttamisesta järjestelmän syntyvuosilta 1990-luvun alkupuolelta lähteessä Hällström Eric 2017. Miten eduskuntaa narrataan – case ASO. Muistiinpanoja pahasti keskeneräisen asumisoikeuslainsäädännön vaiheilta. <https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedot/mitenEduskuntaaNarrataanCaseASO.pdf>

<sup>23</sup> Esimerkkinä tendenssimäisestä toimeksiannosta on esimerkiksi asumisoikeusjärjestelmän riskianalyysin kyselyssä, jonka kritiikkiä on lähteessä Hällström Eric 2016 b. Asiantuntijan arvio Ympäristöministeriön asumisoikeuskyselyn tavoitteista ja luotettavuudesta.

<sup>24</sup> Teoksesta Uuden ajan aso, sivulla 49 käy ilmi, että: *”Satossa ja VVO:ssa koettiin ongelmaksi, että asumisoikeusasunnot ovat lailla määritelty voitonjako-rajoitteisiksi. Sen sijaan vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina mittava massa olisi voinut tuottaa hyvän tuloksen. - Kun vaihdoin työpaikkaa Aso-asunnoilta VVO:lle, jouduin vuoden 2006 paikkeilla selvittämään mitä mahdollisuuksia olisi koko järjestelmän purkamiseen. Tapasin muutaman kerran valtiovarainministeriön Pekka Pelkosen, joka esitti ajatuksen, että valtio takaisi yhtiöille vapailta markkinoilta otettavan lainan, jolla valtiolta saadut lainat maksettaisiin pois ja asoista tulisi vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Malli oli suunnilleen sama kuin nykyisin käytössä oleva valtion takausmalli, kertoo (Asoasunnot Oy:n toimitusjohtaja) Saastamoinen. Selvitys ei edennyt toteutukseen. Saastamoinen arvelee, että selvityksen tekemisestä sai jokin toinen taho valtiolla vihiä ja kehotti yhtiöitä lopettamaan moisen hankkeen.”*

---

<sup>25</sup> Ehdoksi oli esitetty kohteen kannattamattomuutta ja asukasrakennetta. Ensin mainittu on varsin helposti toteutettavissa kirjanpidollisella kikkailulla tai ottamalla lisää velkaa vaikkapa ”viihtyvyyssremontteihin”. Asukasrakenteen muokkaus on yhtä helppoa yhtiön voidessa vapaasti ottaa asuntoja omaan käyttöönsä, pitää tyhjillään ja vaikka suuntaamalla markkinointia ja asuntojen käyttöä vuokralaisille. Esimerkiksi pääministeri Sipilän omassa kotikunnassa Kempeleellä kaikki aso-asunnot olisi ARA:n tietojen mukaan voitu vapauttaa välittömästi rajoituksista. Vaasan kaupunki ennakoi lain läpimenoa ja lähetti jo etukäteen aso-asukkaille kirjeen, jossa kehoitettiin itse irtisanoutumaan sillä kaupunki oli päättänyt myydä kohteen. Kohde sijaitsi erittäin kysytyllä alueella, joten kyse ei voinut olla kannattamattomuudesta.

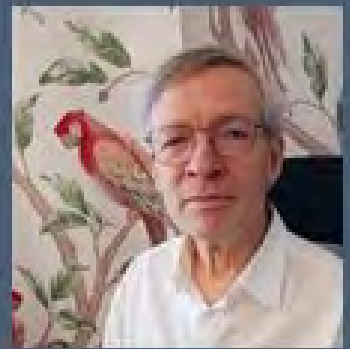
<sup>26</sup> Tässä tarkkaa kuvausta aso-lainsäädännön vinouttamisesta järjestelmän syntyvuosilta 1990-luvun alkupuolelta. Hällström Eric 2017. Miten eduskuntaa narrataan – case ASO. Muistiinpanoja pahasti keskeneräisen asu-misoikeuslainsäädännön vaiheilta. <https://www.asumisoikeusasukat.fi/tiedostot/mitenEduskuntaaNarrataanCaseASO.pdf>

---





Kirjoittaja, tutkija (Yht.lis.) Eric Hällström on aso-asukkaiden etujärjestö Suomen Asumisoikeusasukkaat SASO ry:n perustajajäsen ja kunniapuheenjohtaja.



Tässä julkaisussa hän avaa suomalaisen aso-järjestelmän kehittämistarpeita ja näköaloja lähtien Orpon hallituksen ohjelmaan kirjatusta perusarvoista ja tavoitteista.